

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – BPlan 176 KPQ

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet 'Hotel und Veranstaltungshalle' gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Veranstaltungsräume
- c) Beherbergungsbetriebe
- d) Wohnungen für Personen die dem Betrieb zuzuordnen sind wie z.B. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- e) Anlagen für kulturelle Zwecke
- f) Tiefgaragen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Spielhallen

1.2 Sondergebiet „Hotel / Gaststätte“ gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Veranstaltungsräume
- c) Beherbergungsbetriebe
- d) Wohnungen für Personen die dem Betrieb zuzuordnen sind wie z.B. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Spielhallen

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf. (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen und Pkw-Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

a) SO Hotel- und Veranstaltungshalle:0,6.

Eine Überschreitung der Ober- und Kappungsgrenzen gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 durch bauliche Anlagen die das Grundstück lediglich unterbauen, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme ist nur möglich, wenn abwägungsrelevante Belange im Sinne § 1 BauGB (insbesondere die natürlichen Funktionen des Bodens) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

b) SO Hotel/Gaststätte: 0,8

c) Gemeinbedarfsfläche, Öffentliche Verwaltungen: 0,5

2.2 Geschossflächenzahl

- a) SO Hotel- und Veranstaltungshalle: keine Festsetzung
- b) SO Hotel/Gaststätte: 1,6
- c) Gemeinbedarfsfläche, Öffentliche Verwaltungen: 2,0

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

- a) Die zulässigen Höchstmaße von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im SO „Hotel- und Veranstaltungshalle“ werden mit Bezug auf die oberste Gebäudekante (First, Attika) und Normalhöhennull (NHN) wie folgt festgesetzt:
 - Höhe 1: 284,0 NHN
 - Höhe 2: 294,0 NHN
 - Höhe 3: 291,0 NHN
 - Höhe 4: 291,0 NHNBei den vorgeschriebenen Gebäudehöhen bleiben Überschreitungen außer Betracht, soweit diese ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes dienen und von den umgebenden öffentlichen Flächen aus nicht wahrnehmbar sind. Von der Bedingung der Nicht-Wahrnehmbarkeit kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verträglichkeit mit dem denkmalgeschützten Umfeld im Einvernehmen mit den zuständigen Institutionen nachgewiesen wird.
- b) SO „Hotel/Gaststätte“: II Vollgeschosse
- c) Gemeinbedarfsfläche, Öffentliche Verwaltungen:
Süd (Stadt): III, Nord (Amtsgericht) IV Vollgeschosse

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m § 22 (2) und (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind maximale Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinie festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- b) Eine Unterbauung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit einer Tiefgarage ist allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- a) Die öffentlichen Grünflächen und das Verkehrsbegleitgrün sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- b) Bei Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die gärtnerische Gestaltung der ökologischen Funktion untergeordnet.
- c) Eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche südlich des SO „Hotel und Veranstaltungshalle“ mit einer Tiefgarage ist zulässig, wenn die Funktionen dieser Grünfläche als Wegeverbindung, Standort von Bepflanzungen einschließlich Bäumen 1. Ordnung und Befahrbarkeit mit Pflegefahrzeugen (Unimog) gewährleistet bleiben. Der Aufbau über der Tiefgaragendecke mit den verschiedenen notwendigen Schichten einschließlich einer Vegetationsschicht mit mind. 1,70m Stärke muss daher mind.

2,0 m betragen. Die Schichten, insbesondere die Vegetationstragschicht sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, hier FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018, herzustellen. Darüber hinaus ist die Stärke der Überdeckung so zu wählen, dass eine barrierefreie Anbindung an die Flächen westlich, nördlich und östlich der Unterbauung gewährleistet wird.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Geh-Recht zugunsten der Öffentlichkeit, der Stadt Goslar sowie des Amtsgerichts
- b) Fahrrecht zugunsten der Stadt Goslar und ihrer Erfüllungsgehilfen sowie des Amtsgerichts
- c) Leitungsrecht zugunsten der Stadt Goslar sowie der Träger öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V nach der DIN 4109 auszubilden. Die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile dürfen nicht unterschritten werden. Bei zum Schlafen geeigneten Räumen (Hotelzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.
- b) Von den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf anderem Weg, beispielsweise auch mit geringeren Schalldämmmaßen der Außenbauteile, gewährleistet werden können.
- c) Zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Lärm durch den Betrieb der Hotels sowie der Veranstaltungshalle sind die Anforderungen des schalltechnischen Gutachtens Nr. 165723 der AMT Ingenieurgesellschaft mbH zu beachten. Bei abweichender Vorhabenplanung ist ein separater Nachweis zu erbringen, dass die im schalltechnischen Gutachten dargestellten Anforderungen eingehalten werden.

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

9.1 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

- a) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und den Empfehlungen der RAS-LP4 zu schützen. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten. Der Verlust eines Baumes ist durch die Neupflanzung entsprechend Festsetzung 9.1 c) zu ersetzen.
- b) In den Flächen mit Pflanzbindungen sind die Gehölzbestände zu erhalten sowie naturnah zu pflegen und zu entwickeln.
- c) An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Standort darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um +/- 5 m in alle Richtungen variieren. Das Pflanzmaterial muss mindestens die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm erfüllen. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919 sowie RAS LP2) auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung der vorgenannten Regelungen durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- d) Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Bäumen sind im Bereich des neu anzulegenden Stiftsgarten entsprechend der technischen Vorgaben des Festsetzungen 9.1 a) und 9.1 c) mind. 20 Bäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

- e) Flachdächer mit bis zu 15 Grad Neigung sind entsprechend den Regeln der Technik (FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018) mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind die Flächenanteile für andere Nutzungen wie Fußwege und Dachterrassen.
- f) Die Stellplätze westlich der Verwaltungsgebäude sind zu begrünen. Hierzu ist die Stellplatzanlage mit einem Pergolen-System (Rankgerüst beispielsweise mit Drahtverspannung) zu umfassen und zu überdecken. Dabei sind je 4 Stellplätze mind. 30 lfdm. Rankgerüst zu errichten und mit mind. 18 Rankern zu bepflanzen. Ersatzweise ist je 4 Stellplätze auch ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der in Festsetzung c) genannten Qualitätsanforderungen in der Stellplatzanlage zu pflanzen.

9.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- a) Habitatbäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume mit „AS“ oder mit einem Planzeichen für „zur Fällung vorgesehene Habitatbäume“ gekennzeichnet. Eine Fällung dieser Bäume ist erst nach Schaffung funktionsfähiger Ersatzlebensräume in dem erforderlichen Umfang gemäß Festsetzung f) zulässig. Dieser Ausgleich ist auch in Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs möglich, wenn der funktionale Bezug und die Eignung des Standortes fachgutachterlich bestätigt sind.
- b) Bei starkem Rückschnitt der in der Planzeichnung mit „AS“ gekennzeichneten Bestands-Bäume müssen für jeden Baum je ein Höhlen- und Spaltenkasten im funktionalen Umfeld aufgehängt werden.
- c) Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig.
- d) Zur Fällung vorgesehene Habitatbäume sind in dem unter c) genannten Zeitraum vorher von der Umweltbaubegleitung im Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind bei Nichtbesatz zu verschließen. Sollten Fledermäuse in den Baumhöhlen nachgewiesen werden, sind die Höhlen durch die Umweltbaubegleitung so zu verschließen (z.B. mit Folie abhängen), dass die überwinternden Tiere diese im Frühjahr verlassen, aber nicht mehr hineinkönnen. Die Fällung ist dann erst im Winter des Folgejahres zulässig.
- e) Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind von einer fachkundigen Person zu kontrollieren. Dabei ist der Umfang der erforderlichen Ersatzlebensräume (Nistkästen, Fledermausquartiere) für Brutvögel und Fledermäuse zu ermitteln. Die Kontrolle hat zeitlich soweit vor dem Abriss der Gebäude zu erfolgen, dass die Ersatzlebensräume bereits in der näheren Umgebung funktionsfähig installiert sind. Darüber hinaus sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss, ebenfalls von einer fachkundigen Person, auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse erneut zu kontrollieren. Die Gebäude werden bei Nichtbesatz umgehend zum Abriss freigegeben. Sollten Fledermäuse in den Gebäuden nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen durch die umweltfachliche Baubegleitung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- f) Der dauerhafte Verlust von Baumhöhlen sowie der Verlust der zum Abriss vorgesehenen Gebäude als Teillebensräume ist durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse in Form von vorgezogenen Maßnahmen auszugleichen. Für den Ausgleich sind bei Gebäuden die gemäß e) ermittelten Art und Umfang sowie je Habitatbaum mindestens 3 Ersatzlebensräume für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich mindestens ein Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten erforderlich.
- g) Die am Garagengebäude vorhandenen 12 Mauerseglerkästen sind im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres vor dem Gebäudeabriss an das Gebäude der Stadtverwaltung Wallstr. 1B umzuhängen. Defekte Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- h) Darüber hinaus sind neue Gebäude mit Nist- und Fledermauskästen zu versehen. Je Vollgeschoß eines Baukörpers bzw. Staffelgeschosses sind dabei 3 Kästen vorzusehen. Empfohlen werden dabei vorgefertigte Produkte zum Einbau in die Fassaden.
- i) Bei den verwendeten Nist- und Fledermauskästen ist auf eine Zusammenstellung unterschiedlicher Kastentypen zu achten, um einer Vielzahl an verschiedenen Vogel- und Fledermausarten optimale Bedingungen hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu bieten (Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen, Halbhöhlen, Flachkästen und Rundkästen sowie Ganzjahresquartiere für Fledermäuse). Die Installation von Ersatzlebensräumen für zu fällende Habitatbäume oder Gebäudeabrisse hat vor Baubeginn und damit vor dem Verlust der ursprünglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erfolgen.

10. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zum Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16, 20 u. 24 BauGB)

10.1 Schutz des Grundwassers

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Grundstücksflächen, soweit diese nicht nach Maßgabe der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Goslar an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen sind, ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser kann, soweit es nicht schädlich verunreinigt ist, als Brauchwasser beispielsweise zur Bewässerung von Grünanlagen verwendet werden. Eine gezielte Versickerung ist zum Schutz der archäologischen Befundlage ausgeschlossen.

10.2 Hochwasserschutz

Bei Planung der Grundstücksentwässerung sind bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers die begrenzte Aufnahmekapazität des örtlichen Kanalnetzes sowie die Möglichkeit der Rückhaltung bzw. anderweitigen Abführung von unbelastetem Dachablaufwasser zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

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

1.1 Denkmalschutz

- a) Der gesamte Planbereich befindet sich in einem als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Bereich sowie im Bereich des UNESCO-Welterbe-Bestandteils „Altstadt Goslar“.
- b) Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG sind mit dem entsprechenden Planzeichen nachrichtlich aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale übernommen.
- c) Nach § 6 (1) NDSchG dürfen Kulturdenkmale u.a. nicht zerstört, gefährdet oder so verändert werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Sämtliche Maßnahmen, wie Gebäudeumbauten, Anbauten, Neubauten oder Abrisse, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.
- d) Wer ein Kulturdenkmal, zu dem auch die Bodendenkmale nach § 3 Abs. 4 NDSchG zählen, ganz oder teilweise zerstört, ist als Veranlasser der Zerstörung nach § 6 Abs. 3 NDSchG im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet. Dies gilt sowohl für die archäologische Baubegleitung als auch für eine ggf. erforderliche archäologische Grabung.
- e) Nach § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
- f) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, bedarf nach § 13 NDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.
- g) Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen, soweit nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.2 Bodenplanungsgebiet

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

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Belastete Böden

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe nachrichtliche Übernahme 1.2.

2.2 Altlastenverdachtsfläche

Die im Plangebiet befindliche Altlastenverdachtsfläche „BGS-Kaserne“ ist mit dem Planzeichen „A“ gekennzeichnet und mit einer Kreuzlinie entsprechend Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung umgrenzt.

3. Hinweise

3.1 Überwachung der Abfallentsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine mit „A“ und Kreuzlinie gekennzeichnete Altstandort. Sofern bei den Erdarbeiten anfallender Boden oder andere Materialien (Schlacken, Schlämme, Aschen o. ä.) anfallen, die nicht auf dem Grundstück wiederverwendet werden, sondern als überschüssige Materialien entsorgt werden müssen, hat die Entsorgung entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Kreisverwaltung Goslar zu erfolgen, hier sind auch Auskünfte über zulässige Entsorgungsverfahren zu erhalten

3.2 Vorbeugender Brandschutz

Den Löschwasserbedarf des Grundschutzes von 96 bis 192 m³/h gemäß den Technischen Regeln“ Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden gewährleistet die Stadt in Kooperation mit dem Versorgungsunternehmen. Für einen darüberhinausgehend notwendigen Objektschutz ist der jeweilige Vorhabenträger verantwortlich.

3.3 Kampfmittel

Nach durchgeführter Luftbildauswertung besteht kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Goslar oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3.4 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im historisch bedeutsamen Pfalzbezirk der ehemals freien Reichsstadt Goslar. Bei Bodeneingriffen ist mit Bodendenkmälern, insbesondere Relikte der ehemaligen Befestigungsanlagen (Mauern, Tore, Gräben, Wälle) sowie der Stiftskirche und damit in Verbindung stehender Gebäude (z.B. Kurien) zu rechnen. Die in diesem Bereich zuständigen Denkmalbehörden (s. nachrichtliche Übernahme 1.1.) sind: Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Goslar (www.goslar.de) und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Braunschweig.

3.5 Entwässerung

Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsantrag gemäß § 6 Abs. 1 der Abwassersatzung der Stadt Goslar in 2-facher Ausfertigung bei der EURAWASSER Betriebsführungsgesellschaft mbH, Frau Meier, Odermarkplatz 1, 38640 Goslar, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

Stand: 06.05.2020