



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“

**mit gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungs-
planes Nr. 502 „Lautenthaler Straße“**

Stand: 10.08.2022

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen	1
Gender Mainstreaming	1

TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

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	3
1.4 Bisherige Rechtslage	3
1.5 Vorgaben der Raumordnung	5
1.6 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	10
1.7 Verfahrensablauf	11
2. Planungsinhalt	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	13
2.3 Maß der baulichen Nutzung	13
2.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	15
2.5 Ver- und Entsorgung, Anlagen	15
2.6 Grünordnung	16
2.7 Besonderer Artenschutz	18
2.8 Boden / Altlasten	19
2.9 Immissionsschutz	20
2.10 Klimaschutz	20
2.11 Örtliche Bauvorschrift	21
2.12 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise – Übersicht	21

TEIL 2 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten	22
2. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage	22
3. Behandlung der Anregungen und Hinweise	22
4. Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)	22

Rechtliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- **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 5 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)
- **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).
- **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) v. 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Stadt Goslar, die touristische Entwicklung im Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese zu stärken und das Übernachtungsangebot in Einklang mit den touristischen Zielen zu bringen. Die Stadt Goslar ist durch die Nähe zum Harz stark durch die Tourismuswirtschaft geprägt. Im Raumordnungsprogramm ist der Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Einrichtungen für den Tourismus sind daher schwerpunktmäßig zu sichern und zu entwickeln.

Mit dem Vorhaben, dem Bau eines Naturhotels, soll daher die Weiterentwicklung einer attraktiven Tourismuslandschaft im Stadtteil Hahnenklee-Bockswiese unterstützt werden. Zahlreiche Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, der Ferienpark im Norden des Stadtteils und Restaurants bestimmen das Bild. Der Landschaftsraum um und auf dem Bocksberg ist durch den „Erlebnisbocksberg“ geprägt und wirkt im Winter als Skigebiet und im Sommer für den Rad- und Wandersport attraktiv. Ergänzt wird das Angebot durch Tennis und Minigolf im Zentrum und ein Naturfreibad nahe des Zentrums. Mithilfe des geplanten Hotels soll das Übernachtungsangebot für Touristen erweitert werden und so die Attraktivität des Ortes für Touristen und Einheimische gesteigert werden.

Zum anderen soll mit der Realisierung des Vorhabens der seit Jahren leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäudebestand, welcher in der Vergangenheit ebenfalls ein Hotel beherbergte, abgerissen und durch einen Hotelneubau mit einem modernen, nachhaltig ausgerichtetem Angebot ersetzt werden. Der sich in den letzten Jahren zunehmend verfestigte städtebauliche Missstand soll somit durch die Neuordnung und -bebauung der Flächen beseitigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet zudem die Grundlage für die Entlassung eines Teil des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet Harz. Das Entlassungsverfahren wird parallel beim Landkreis Goslar beantragt und durchgeführt.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Hahnenklee die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Neubaus für ein Naturhotel geschaffen werden. Dafür ist der Abriss des bestehenden und leerstehenden Hotelgebäudes notwendig. Mit dem Hotelneubau kann somit die ehemalige Funktion des Hotelstandortes reaktiviert und gleichzeitig die Bebauung an moderne und nachhaltige Standards angepasst werden. Durch die überwiegend für die Obergeschosse des Gebäudes geplante Holzbauweise wird zudem insbesondere ein Fokus auf das Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen gelegt und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Grundzüge der Planung sind:

- Entwicklung der touristischen Infrastruktur
- Erweiterung des Übernachtungsangebots

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- eine angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft
- Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel
- Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich von Hahnenklee und umfasst die gesamten Flurstücke 2/5, 2/4, 3/7, 117/1, 3/9, 4/1, 4/2, 6/1, 6/2, 101/3 und 7 sowie teilweise die Flurstücke 12/2, 14 und 46/22 in der Gemarkung Hahnenklee-Bockswiese mit einer Fläche von ca. 17.313 m². Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich am Ende der Lautenthaler Straße der Altgebäudebestand des ehemaligen Hotels. Während sich nördlich als auch südöstlich des Bestandsgebäudes überwiegend offene, teilweise mit Büschen bewachsene Flächen befinden, ist der westliche Bereich von Waldflächen geprägt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wanderweg, welcher ebenfalls Teil des Geltungsbereichs ist. Nördlich der Bestandsgebäude befindet sich zudem ein künstlich angelegter Teich.

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Norden, Westen und Süden von Waldflächen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze schließt der Siedlungsbereich von Hahnenklee mit einer Wohnbebauung sowie nördlich davon Grünlandflächen an. Die Bebauung weist eine aufgelockerte Bauweise aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auf und dient überwiegend der Nutzung durch Ferienwohnungen.

Im weiteren Umfeld liegt in südöstlicher Richtung der Große und Kleine Kranicher Teich, die Bestandteile der UNESCO-Welterbestätte „Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft“ sind.

1.4 Bisherige Rechtslage

Verbindliches Planungsrecht

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 502 „Lautenthaler Straße“. Dieser setzt im betroffenen Teil ein allgemeines Wohngebiet, eine Wasserfläche sowie eine Grünfläche, welches als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist, fest. Dieser Bereich wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ überlagert und überplant.

Das weitere Plangebiet ist nicht überplant und befindet sich im sogenannten Außenbereich.

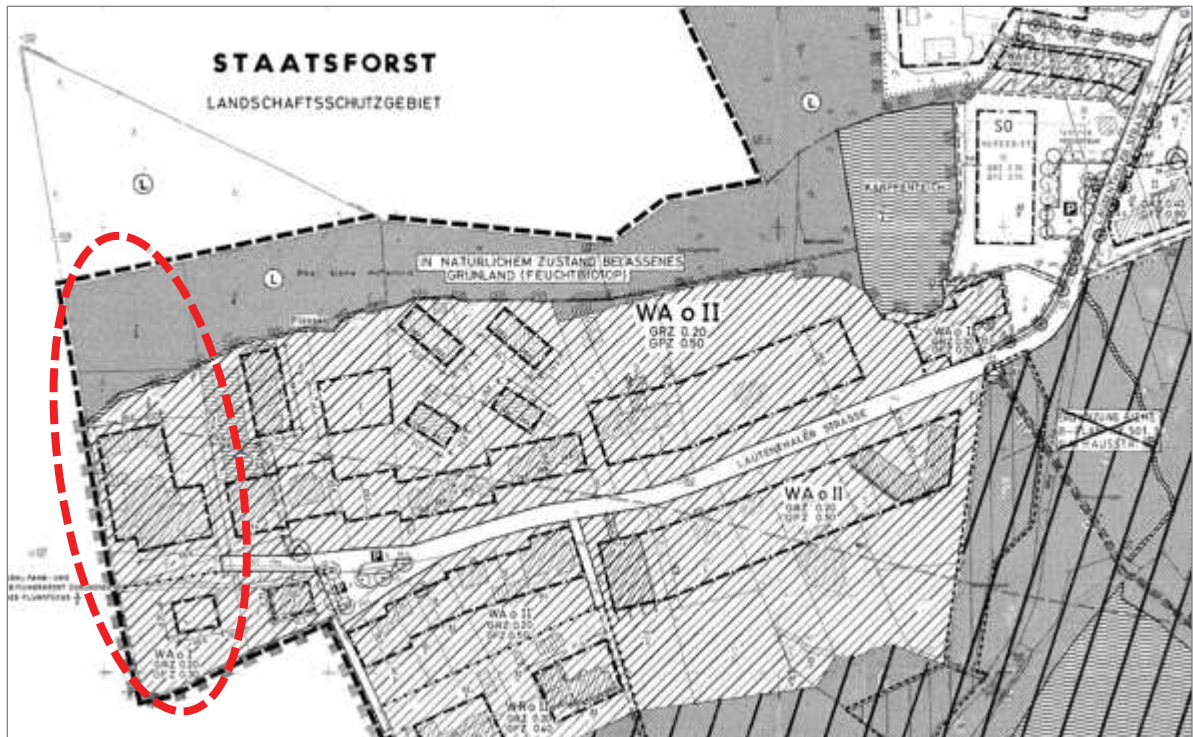


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 502 „Lautenthaler Straße“

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Goslar in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 20.03.2017 sowie den seitdem erfolgten wirksamen Änderungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt im westlichen Bereich des Plangebiets eine „Fläche für Wald“ und im nördlichen Bereich eine „Grünfläche“ dar. Beide Darstellungen werden überlagert von der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Harz (LK Goslar)“. Der östliche Bereich des Plangebiets ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



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

Aus der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan kann die für das Plangebiet angestrebte Festsetzung des Bebauungsplanes nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Erforderlich ist die Umwandlung der „Fläche für Wald“ und der „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und in eine private Grünfläche.

1.5 Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wird die Ortschaft Hahnenklee-Bockswiese die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholen“ und „Tourismus“ zugewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP enthält im Plangebiet folgende Festlegungen:

- **Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung**
Dadurch werden Gebiete gesichert, die aufgrund ihrer herausragenden landschaftlichen Besonderheit und / oder aufgrund ihrer besonderen infrastrukturellen Ausstattung eine regionale Bedeutung haben und intensiv durch Erholungssuchende frequentiert werden. Um die Gebiete vor entgegenstehenden Raumnutzungen zu sichern und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten, müssen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen mit der Festlegung vereinbar sein (s. RROP, Kap. III 2.4 (6)).
- **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**
Dabei handelt es sich um Gebiete, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ihres Landschaftsbildes sowie ihrer Funktion als Pufferzone zu empfindlichen Kerngebieten und regionaler Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaus-

halt sowie die Erholung haben. Hier sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. RROP, Kap. III 1.4 (9)).

- **Vorbehaltsgebiet Wald**

Die Festlegung dient dem dauerhaften Schutz, Pflege, Entwicklung und soweit erforderlich der Wiederherstellung des Waldes (s. RROP, Kap. III 2.2 (4)).

- **Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes**

Dabei handelt es sich um Waldflächen, die gemäß der Waldfunktionenkarte des Forstlichen Rahmenplans als Waldschutzgebiete ausgewiesen sind oder die eine besondere Schutzfunktion für Klima, Lärm- oder Immissionsschutz übernehmen. Um ihre waldbezogenen Schutzfunktionen zu sichern und zu entwickeln, sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (s. RROP, Kap. III 2.2 (9)).



Abb.: Auszug RROP 2008 – Plangebiet mit roter Strichlinie umrandet

Der Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ ermöglicht die Errichtung eines Hotelneubaus am westlichen Siedlungsrand von Hahnenklee. Die Planung steht im Widerspruch zu den aufgeführten Zielen der Raumordnung. Den mit den Vorbehalts- und Vorranggebieten verbundenen Belangen wird bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen des Tourismus von Hahnenklee-Bockswiese ein geringeres Gewicht beigemessen. Des Weiteren ist das Plangebiet in Relation zu den weiträumig festgelegten Vorbehalts- und Vorranggebieten von untergeordneter Bedeutung. Mit der Planung ist eine Umwandlung der vorhandenen Waldflächen in andere Nutzungsarten sowie Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Im weiteren Verfahren wird der Vorentwurf des Umweltberichtes überarbeitet.

Wald

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Waldflächen eingenommen, die sich nördlich, westlich und südlich weit über das Plangebiet hinausstrecken. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Dieser raumordnerische Grundsatz ist der Abwägung zugänglich (OVG Lüneburg Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17). Im vorliegenden Fall hat eine Auseinandersetzung mit den die raumordnerischen Gründen tragenden Aspekten (RROP S.123) zu dem Ergebnis geführt, dass hier ein geringerer Abstand der geplanten Baufläche zum benachbarten Wald als ausreichend angesehen wird.

Eine Unterschreitung des 100 m Abstandes erfordert eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Der Begründung zum RROP können auf S.123 die tragenden Aspekte dieses Grundsatzes entnommen werden:

"Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. [...]"

Alle Aspekte wurden in Bezug auf den Bereich der Überlagerung des 100 m Puffers mit dem Plangebiet im Einzelnen geprüft. Im Ergebnis ist eine Unterschreitung des 100 m Abstandes vorbehaltlich von Ergebnissen des weiteren Verfahrens aus folgenden Gründen zu vertreten:

- **Artenreichtum, Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen**
Gemäß dem vorläufigen Ergebnis der Ökologischen Vorstudie des Büros Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (10.05.2022) ist der Wert des Waldes für den Artenreichtum und Lebensraum als eher gering einzustufen. Lediglich der an den Wald grenzende Tümpel ist für Amphibien und Fledermäuse von großer Bedeutung. Dies ist im weiteren Verfahren zu verifizieren.
- **Erholungswert der Landschaft**
Der bisher hier bestehende Wald ist von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Die hier geplanten Außenanlagen könnten einen wesentlich interessanteren Beitrag zum Erholungswert leisten.
- **Erlebniswert von Waldrändern für ruhige Erholung**
Eine besondere Bedeutung des Bereichs für ruhige Erholung schließt sich allein aufgrund der Ausweisung im RROP als Vorranggebiet für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ aus.
- **Naturhaushalt und Landschaftsbild**
Die Regelvermutung geht von einer zwangsläufigen Störung der Natur und des Landschaftsbildes durch eine waldrandnahe Bebauung aus. Im dichtbewaldeten Oberharz ist dagegen eine waldrandnahe Bebauung aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung

im Zuge des Bergbaus nicht nur relativ häufig, sondern teilweise sogar typisch. Gemäß des Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar, welcher von 1986 bis 1991 erarbeitet wurde, liegt das Plangebiet zudem in einem Bereich mit einer eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden bzw. vermindert oder ausgeglichen werden können. Mit einem erheblichen Funktionsverlust oder –reduzierung ist daher nicht zu rechnen. Dies ist im weiteren Verfahren zu verifizieren.

- **Klimaschutz**

Der westliche Bereich des Plangebiets ist gem. Waldfunktionskarte der Niedersächsischen Landesforsten als Klimaschutzwald ausgewiesen, welcher dem Schutz von Wohnstätten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Sonderkulturen sowie Erholungsanlagen vor Kaltluftschäden und schädlichen Windeinwirkungen dient. Zudem soll durch den Luftaustausch das Klima benachbarter Siedlungsbereiche und Freiflächen maßgeblich verbessert werden. Mit der erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen des Vorhabens werden die Klimaschutzfunktionen der Fläche teilweise eingeschränkt. Der Eingriff wird jedoch durch die geplante, naturnahe Gestaltung des Gartenbereichs gemindert. Trotz vereinzelter Baumfällungen verbleibt ein Großteil der Fläche somit in einem unversiegelten und begrünten Zustand. Im weiteren Verfahren wird sich mit den kleinklimatischen Auswirkungen der neuen Bebauung sowie den Möglichkeiten zur Verminderung oder Ausgleich befasst. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Funktionsverlust oder –reduzierung verbleibt.

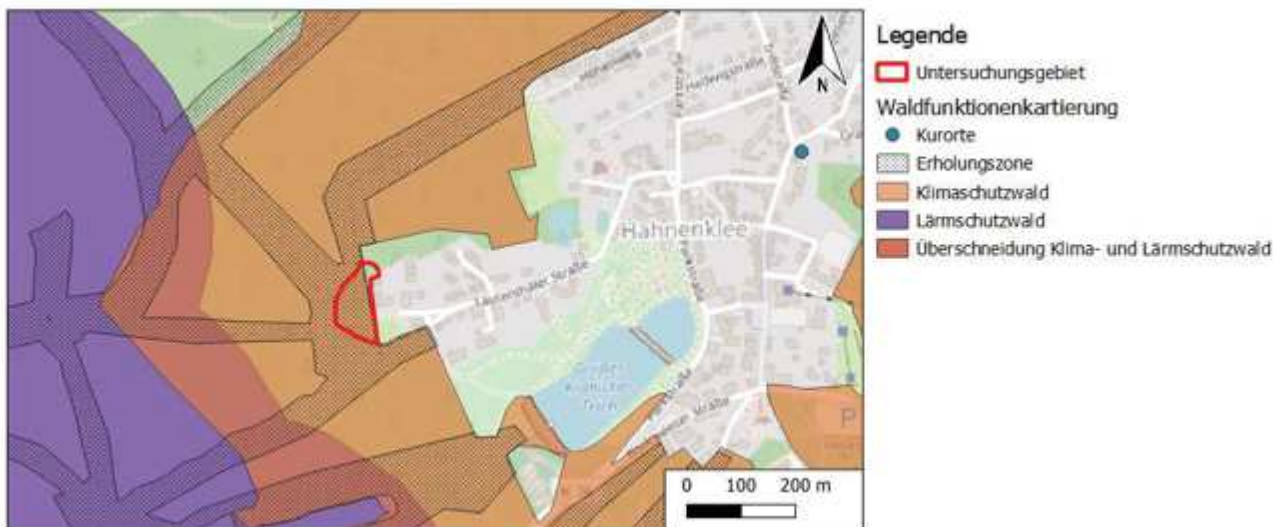


Abb.: Ergebnisse der Waldfunktionskartierung im Bereich des Plangebiets (Niedersächsische Landesforsten)

- **Gefahrenabwehr**

Die Regelvermutung ist, dass eine waldrandnahe Bebauung zwangsläufig zusätzliche Eingriffe in den Wald erfordern. Diese Annahme begründet sich in der Pflicht des Waldeigentümers zur Entnahme morscher Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht. Eine Gefährdung durch fallende Bäume oder Baumteile ist besonders bei Extremwetterlagen nie auszuschließen. Außerdem sind die Verkehrssicherungsmaßnahmen zusätzliche Belastungen für die Forstbetriebe und laufen dem Ziel der Totholzerhaltung entgegen. Aus diesem Grund wurde die Größe des Plangebietes so gewählt, dass ein Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und umgebenden Waldflächen von

30 m gewährleistet werden kann. Im Vergleich zur Bestandssituation, bei der derzeit kein Abstand zwischen Bebauung und Wald besteht, handelt es sich bei der Einrichtung eines Waldabstandes im Zuge der Neuplanung um eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die Gefahrenabwehr.



Abb.: Plangebiet (rot) und Abstand (orange) zum Waldrand

- **Waldbrandvorsorge**

Die Einplanung eines Mindestabstandes von der geplanten Bebauung zu den umgebenden Waldflächen von 30 m dient auch der Waldbrandvorsorge. Zudem beeinträchtigt die Planung keine der vorhandenen Forststraßen hinsichtlich ihrer Funktion für die Waldbrandbekämpfung.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile**

Mit erheblichen Schatten- und Laubwurfs des benachbarten Waldbestandes auf die geplante Bebauung ist aufgrund des eingeplanten Mindestabstandes von 30 m nicht zu rechnen.

- **Verschmutzung, Florenverfälschung**

Eine weitere Regelvermutung ist, dass die Nicht-Einhaltung des 100 m Abstandes zu Wäldern zu einer Verschmutzung der Waldränder z. B. mit Gartenabfällen, und in Folge zu einer Florenverfälschung führen kann. Mit einer erheblichen Florenverfälschung durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu rechnen.

Des Weiteren sind bei Unterschreitung des 100 m Abstandes die Auswirkungen auch auf die raumordnerischen Funktionen des westlich, nördlich und südlich benachbarten Waldbestandes zu berücksichtigen:

- **Vorranggebiet für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“**
Eine Beeinträchtigung dieser Funktion in den angrenzenden Flächen ist nicht zu befürchten. Vielmehr ist anzunehmen, dass die geplante Ansiedlung touristischer Infrastruktur hier eine deutliche Verbesserung für die Funktionserfüllung bedeutet.
- **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**
Das Vorbehaltsgebiet basiert auf dem rechtsverbindlich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Harz (LK Goslar)“, H-Zone. Die tatsächliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist in dem parallelem Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu untersuchen und zu bewerten.

1.6 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Landschaftsschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets liegt in der Hauptzone des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Harz (lk Goslar)“. Für die vorgesehene Planung ist eine Entlassung aus dem LSG erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ bildet die Grundlage für die Entlassung des Geltungsbereiches aus dem LSG. Das Entlassungsverfahren wird parallel beim Landkreis Goslar als zuständige Naturschutzbehörde beantragt und durchgeführt.

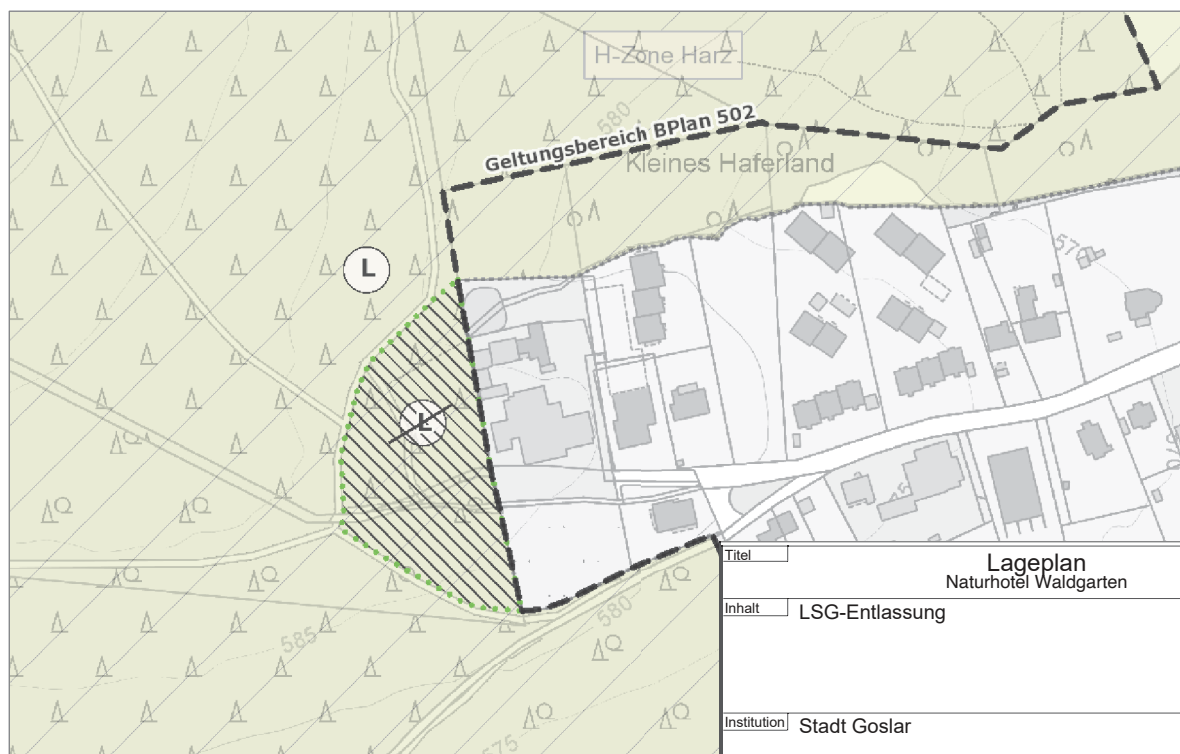


Abb.: Abgrenzung der LSG-Entlassungsfläche

Natura-2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natura-2000 Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete befinden sich in ca. 2 km Entfernung in westlicher Richtung mit dem Gebiet „Schwermetallrasen bei Lautenthal“ sowie in ca. 3 km Entfernung

in südlicher Richtung mit dem Gebiet „Bergwiesen und Teiche bei Zellerfeld“. Außerdem befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Klippen im Okertal“ in 5 km Entfernung westlich des Plangebiets.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Trinkwassergewinnungsgebiets Innerstetalsperre mit aktiver Wassergewinnungsanlage. Im Norden und Nordosten des Plangebiets befindet sich in ca. 600 m Entfernung die dritte Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes der Granetalsperre.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegter Teich, welcher aufgrund seiner Bedeutung als Amphibiengewässer und Lebensraum für weitere Arten dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG unterliegt.

1.7 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ wird im Normalverfahren gem. § 2 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt. Es wird zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgefertigt. In der hier vorgelegten Fassung zum Aufstellungsbeschluss bzw. zur 1. Phase der Beteiligung wird zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichtes vorgestellt, mit den bisher vorliegenden Erkenntnissen zur Umweltsituation im Plangebiet und der Umgebung. Dies entspricht der 2-Stufigkeit eines Bauleitplanverfahrens nach BauGB, wonach die 1. Stufe der Sammlung von Informationen dient.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“, wurde am __.__.____ vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentlichen Aushang vom __.__.____ bis __.__.____ statt. Die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltverbände erfolgte mittels Anschreiben am __.__.____.

Zur Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach örtlicher Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung am __.__.____ im Zeitraum vom __.__.____ bis __.__.____. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Umweltverbände wurden mit Schreiben vom __.__.____ um Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.____ gebeten.

Am __.__.____ wurde vom Verwaltungsausschuss 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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelneubaus. Geplant ist ein Naturhotel mit ca. 120 Zimmern. Eine Hotelnutzung wird am Standort als sinnvoll erachtet, da in Goslar-Hahnenklee aufgrund der ausgeprägten Tourismuslandschaft und durch die Nähe zum Harz mit seinen zahlreichen Wanderwegen eine grundsätzliche Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten besteht und die Kapazitäten ausgebaut werden sollen. Die Lage im Umfeld von touristischen Nutzungen wie dem „Erlebnisbocksberg“, welcher im Winter als Skigebiet und im Sommer für den Rad- und Wandersport genutzt wird, ist für ein Hotel in besonderer Weise geeignet. Außerdem handelt es sich bei dem Hotelneubau um einen Ersatz des ehemaligen, jedoch langjährig leerstehenden Hotelgebäudes, sodass die frühere Hotelnutzung am Standort reaktiviert wird.

Neben der Hauptnutzung sind weitere, der Hotelnutzung dienende Anlagen und Einrichtungen geplant. Zum einen soll durch ein gastronomisches Angebot die Versorgung der Hotelgäste gewährleistet werden. Konkret sind ein Restaurant, eine Bar sowie ergänzend eine Rooftop-Bar vorgesehen. Des Weiteren ist eine Wellness Einrichtung geplant, die der Hotelnutzung zu- und untergeordnet ist. Die gastronomischen Angebote als auch die Wellness Einrichtung sind so bemessen, dass diese den Eigenbedarf des Hotels decken, jedoch auch die Nutzung durch externe Gäste ermöglichen. Damit wird ein Beitrag zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur in Hahnenklee geleistet. Zudem können die neu entstehenden Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen des Ortes Hahnenklee genutzt werden wie z.B. für die „Paul-Lincke Preisverleihung“.

Als weitere Nutzung sind im Sonstigen Sondergebiet Wohnungen für Personen zulässig, die dem Betrieb zuzuordnen sind wie z.B. Bedienstete. Gerade für Angestellte in Beherbergungsbetrieben, in dem häufig im Schichtbetrieb gearbeitet wird, kann eine Wohnmöglichkeit in direkter Nähe zum Arbeitsort von Vorteil sein. Um den Charakter eines Beherbergungsbetriebes zu gewährleisten, sind Wohnungen für Bedienstete in einem untergeordneten Umfang umzusetzen. In Bezug auf die Planfolgenabschätzung sind für die untergeordnete Wohnnutzung im Vergleich zu der nur der temporären Unterbringung dienenden Hotelnutzung keine abweichenden Betrachtungen anzustellen. Da schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärmbelastungen oder mögliche Beeinträchtigungen wie Verschattung, die in der Abwägung im Hinblick auf eine Wohnnutzung von größerem Gewicht wären als für eine Hotelnutzung bzw. andere Lösungsansätze erfordern würden, nicht vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Regelungen des Bebauungsplans bzw. die vorgenommene Abwägung auch für eine Wohnnutzung angemessene Rahmenbedingungen schaffen. Es ist ferner davon auszugehen, dass von einer untergeordneten Wohnnutzung keine wesentlich von der Hotelnutzung abweichenden Auswirkungen auf das Umfeld ausgehen (z.B. erhöhte Verkehrsbelastungen).

Die geplanten Nutzungen lassen sich nur unzureichend in den Baugebietstypen der §§ 2-10 BauNVO abbilden, weshalb für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt wird. Das Sonstige Sondergebiet ermöglicht die Festsetzung der angestrebten Hauptnutzungen sowie der ergänzenden weiteren Nutzungen. Im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind daher Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Schank-

und Speisewirtschaften, Wellnesseinrichtungen, die der Hotelnutzung zu- und untergeordnet sind, sowie Wohnungen für Personen, die dem Betrieb zuzuordnen sind wie z.B. Bedienstete.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für den geplanten Hotelneubau wird eine baukörperähnliche Ausweisung getroffen, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen und gleichzeitig gewisse, städtebaulich vertretbare Spielräume zu ermöglichen.

Die Baugrenzen definieren das städtebaulich gewünschte Bild eines eigenständigen Solitärs, welcher sich durch die gedrehte Stellung locker im Freiraum positioniert. Durch die Drehung des Baukörpers soll sichergestellt werden, dass alle Zimmer einen gleichwertigen Blick auf die umgebende Landschaft haben. Des Weiteren wird damit die reine Nordausrichtung einer Außenfassade verhindert und überwiegend gleichmäßige Belichtungsverhältnisse geschaffen.

Der Hotelneubau ist als eine Art Atriumgebäude mit einem innenliegenden, eingeschossigen Hofbereich und außenliegenden Terrassen geplant. Grundsätzlich müssen alle baulichen Hauptanlagen, zu denen auch Balkone und sich im EG befindliche Terrassen zu zählen sind, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Es sind auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO lediglich geringfügige Überschreitungen möglich. Da den gastronomischen Einrichtungen sowie der Wellnesseinrichtung im Erdgeschoss großzügige Außenbereiche in Form von Terrassen zugeordnet sind, wurden diese aufgrund ihrer Dimensionierung ebenfalls innerhalb der Baugrenzen untergebracht. Die äußeren Baugrenzen erlauben somit einen gewissen Spielraum für die Positionierung und Dimensionierung der Terrassen. Die äußeren Baugrenzen sind so geschnitten, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten wird. Hiermit wird sichergestellt, dass keine hochbaulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes errichtet und Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand vermieden werden.

Aufgrund der im Erdgeschoss erforderlichen, relativ umfangreichen Flächen für die Hotelnutzung (wie z.B. Lobby, Wellnessbereich, Restaurant) wird der Hofbereich eingeschossig überbaut. Um die Belichtung und Belüftung des Hofes zu gewährleisten, wird mit den Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss eine für diese Zwecke ausreichend große Innenhoffläche definiert. Die erforderlichen Erschließungskerne, welche im Bereich des Innenhofs liegen, wurden dabei berücksichtigt und in die Baugrenzen aufgenommen, sodass auch hier ein gewisser Spielraum für die Positionierung der Erschließung gewährt wird.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzeptes mit 0,4 festgesetzt. Es ist somit eine Überbauung von maximal 40 % des Baugrundstücks, in diesem Fall des Sonstigen Sondergebiets, durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende baulichen Anlagen, wie Terrassen, möglich. Der Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

Durch die Festsetzung der GRZ kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Darüber hinaus wird der schonende Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche gesichert.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelhaft um bis zu 50 % und somit bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dieses Maß ist auskömmlich, um alle erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten.

Die Bebauung des Plangebiets erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Größe des Vorhabengebiets angemessene bauliche Dichte. Gleichzeitig sind ausreichend unversiegelte und begrünte Flächen vorhanden, die durch ihre Gestaltung eine hohe Freiraumqualität gewährleisten und eine gute Be- und Durchgrünung des Gebiets sichern.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht in Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit als Höchstmaß (siehe nachfolgender Abschnitt) rechnerisch eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,21, sodass auch hier der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten und sogar deutlich unterschritten wird. Eine Festsetzung der GFZ ist jedoch nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen zur GRZ sowie zur Geschossigkeit hinreichend definiert wird.

Geschossigkeit

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines viergeschossigen Atriumgebäudes mit einer eingeschossigen Innenhofüberbauung vor. Im Bebauungsplan werden dementsprechend maximal vier Vollgeschosse für das Hauptgebäude und maximal ein Vollgeschoss für die Innenhofüberbauung festgesetzt. Mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen wird zwar gegenüber des dreigeschossigen Altbaubestandes eine höhere Geschossigkeit ermöglicht, allerdings wies das ehemalige Hotelgebäude zu den drei Vollgeschossen ein hohes Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 19 m über dem Gelände auf. Der geplante Neubau wird voraussichtlich lediglich eine reine Gebäudehöhe von ca. 15 m aufweisen, sodass im direkten Vergleich von einer geringeren Höhenwirkung durch den Neubau ausgegangen werden kann. Durch den größeren Abstand zwischen Neubau und angrenzender Nachbarbebauung im Vergleich zur Bestandssituation wird zudem die Bedrängungs- sowie Verschattungswirkung auf die Bestandsbebauung weiter minimiert.

Die geplante Rooftop-Bar im südlichen Bereich des Atriumgebäudes stellt gemäß § 2 Abs. 7 NBauO kein Vollgeschoss dar und kann somit bauordnungsrechtlich auch oberhalb der festgesetzten vier Vollgeschosse als flächenmäßig untergeordnetes Staffelgeschoss umgesetzt werden.

2.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Lautenthaler Straße, welche am Plangebiet als Stichstraße endet. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die für die Hotelnutzung erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine private Zufahrt an die Lautenthaler Straße angeschlossen ist. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird der ca. 3 m breite Wanderweg bestandskonform über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“ gesichert. Der frequentiert genutzte Wanderweg ist Teil des Wanderwegenetzes von Hahnenklee/Goslar und besitzt daher eine hohe Bedeutung für Touristen und Erholungssuchende. Mit der bestandskonformen Festsetzung wird somit sichergestellt, dass die Funktion und Dimensionierung des Wanderwegs weiterhin erhalten bleibt.

Tiefgaragen

Um eine Unterbauung des Geländes durch eine zusammenhängende Tiefgarage mit wirtschaftliche Tiefgaragengrundrissen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zugelassen werden können. Durch die zeichnerische und textliche Festsetzung wird die Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt hinreichend definiert.

Da in der Regel für Tiefgaragenstellplätze und Abstell- sowie Technikräume ein gemeinsames Kellergeschoss errichtet wird und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen soll, wird in der textlichen Festsetzung vorsorglich klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen liegen dürfen.

Mit der Unterbringung der Stellplätze innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche wird sichergestellt, dass der grüingeprägte Charakter des Gebiets möglichst erhalten bleibt und eine hohe Freiraumqualität geschaffen wird. Es soll verhindert werden, dass die vorhandenen Freiräume ihrer Erholungs- und Freizeitfunktionen durch Stellplatznutzung entzogen werden.

2.5 Ver- und Entsorgung, Anlagen

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze beabsichtigt. Die zur Gewährleistung der Versorgung erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Entwässerung

Die Ableitung für das im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwasser soll weiterhin über die bestehenden Anschlusschächte im Osten des Plangebiets erfolgen, die im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer Dimensionierung überprüft werden. Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird im Bestand in den nördlich gelegenen Löschwasserteich geleitet. Inwieweit der vorhandene Löschwasserteich weiterhin für die Regenwasserentwässerung heran-

gezogen werden kann und ob eine großflächige Versickerung oder Regenrückhaltung erforderlich ist, wird ebenfalls im weiteren Verfahren im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes geprüft und an dieser Stelle in der Begründung ergänzt.

2.6 Grünordnung

Der Großteil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz (LK Goslar)“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 „Lautenthaler Straße West“ bildet die Grundlage für eine Entlassung eines Teils des Geltungsbereiches aus dem LSG. Das Entlassungsverfahren wird parallel beim Landkreis Goslar als zuständige Naturschutzbehörde beantragt und durchgeführt. Eine Ökologische Vorstudie im Bereich der Planung im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung und der LSG-Entlassung sind als Anlage beigefügt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichtes vorgestellt, mit den bisher vorliegenden Erkenntnissen zur Umweltsituation im Plangebiet und der Umgebung. Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Hotelnutzung bereits teilweise durch versiegelte Flächen geprägt. Ein Teil des Plangebietes wird jedoch vom Wald eingenommen. Dabei handelt es sich um einen jungen, lichten Wald, der im Randbereich vor allem entlang des Wanderwegs durch eine Strauchschicht geprägt wird.

Durch die vorgesehene Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Insofern werden an die Grünordnung besondere Anforderungen gestellt.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen im Einzelnen zählen:

Private Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft auf Privatgrund ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten „Grünfläche“, welche als übergeordnete Grünverbindung den nördlichen Siedlungsrand umrahmt und Teil des Landschaftsschutzgebiets ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser zusammenhängenden Grünverbindungen und Schutzfunktion wird der Bereich bestandskonform als private Grünfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Fläche Teil des Freiraumsystems bleibt.

Zur Sicherung des Waldabstandes von 30 m wird im westlichen Plangebiet ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Trotz der Waldumwandlung und der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt die Festsetzung sicher, dass der westliche Bereich des Plangebiets und somit der Übergang zum angrenzenden Wald weiterhin in einem unversiegelten und begrünten Zustand verbleibt. Im weiteren Verfahren wird die Grünfläche hinsichtlich erforderlicher und festzusetzender Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geprüft.

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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung 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 35 vom 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 sorgt die variierende Sonneneinstrahlung und Luftfeuchtigkeit für unterschiedliche Standortverhältnisse, die sich positiv auf die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auswirkt. Die zunächst höheren Kosten für den Bau eines 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.

Tiefgaragenbegrünung

Durch die geplante Tiefgarage wird im Vergleich zur Bestandssituation die Bodenversiegelung in Teilen des Plangebiets erhöht. Zur Sicherung eines attraktiven Freiraums im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen sind. Die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Untergeschosse sind geeignet, auch in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts aufrecht zu erhalten. Zudem sollen die Tiefgaragen optisch in das angestrebte hochwertige Bild der Freiräume integriert werden.

Für Bereiche oberhalb der geplanten Tiefgaragen bzw. nicht überbauter Untergeschosse ist die Festsetzung einer Stärke für den Substrataufbau auch erforderlich, um geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert werden. Die Stärke der Substratschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Um die beabsichtigte Wirkung der Festsetzung dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Begrünungen bei Abgang zu ersetzen sind.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren mit Ausarbeitung des Umweltberichtes ergänzt.

2.7 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG müssen bei jedem Vorhaben (Baumaßnahmen, Gehölzmaßnahmen) berücksichtigt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Regelung zur Beleuchtung

Um die Auswirkungen von nächtlicher Beleuchtung auf die Tierwelt einzugrenzen, wird im Bebauungsplan zudem eine Festsetzung für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung getroffen. Aufgrund der Nähe zum Wald und des sich im Plangebiet befindlichen Baumbestands ist mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Die Festsetzung für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen sind. Eine große Zahl von Individuenverluste bei den Insekten könnte z. B. nicht nur zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen, sondern hätte zugleich weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Eine Abnahme des Bestands an nachaktiven Insekten hätte somit auch negative Auswirkungen auf Fledermäuse, für die Insekten die Nahrungsgrundlage bilden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Beleuchtung ein Farbspektrum aufweisen muss, welches auf nachaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt. Zudem wird festgesetzt, dass Leuchtgehäuse gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen sind und eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschritten werden darf.

Mit der Festsetzung soll insbesondere auch sichergestellt werden, dass die Fortpflanzungs- und Lebensstätten lichtempfindlicher Fledermausarten nicht beeinträchtigt werden. Daher wird eine direkte Lichteinwirkung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen als unzulässig erklärt. Insbesondere im Bereich des Teiches nördlich der geplanten Bebauung besteht für Fledermäuse beim Trinken und Jagen über dem Gewässer eine hohe Lichtempfindlichkeit. Die Lichtquellen sind zudem zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Regelung zur Gehölzrodung

Um eine Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28./29.02 durchzuführen. Für den Fall, dass diese Rodungsarbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden sollen, ist vorab durch eine qualifizierte Begehung die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Je nach Prüfungsergebnis sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren mit Ausarbeitung des Umweltberichtes ergänzt.

2.8 Boden / Altlasten

Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), Teilgebiet 3 (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). In der BPG-VO sind für diese Flächen entsprechende Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt.

Bodeneigenschaften

Der Baugrund des Plangebiets wurde im August 2021 im Rahmen einer Baugrundvorerkundung der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) hinsichtlich seiner Tragfähigkeit untersucht und Angaben zur Gründung und zur Herstellung von Baugruben gemacht. Der Baugrund ist geprägt von Lockergesteinen (Kies und Schluff) mit hohen Feinkornanteilen, die von Festgestein in Form von Grauwacke und teilweise Tonschiefer unterlagert werden. Die Grundwasserverhältnisse in den Lockergesteinen sind geprägt durch Stau- und Schichtenwasserstände. Es ist damit zu rechnen, dass witterungsabhängig Stau- und Schichtenwasser den Baugruben und Schürfen zuläuft und daher Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Insgesamt ist der Baugrund jedoch tragfähig und für die geplante Baumaßnahme geeignet.

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 StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). 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.

Belastete Böden / Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich aufgrund der Radonbelastung in einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.9 Immissionsschutz

Mit der Erhöhung der Betten- und Stellplatzanzahl durch den geplanten Hotelneubau wird mit einer Zunahme des Besucherverkehrs und somit der verkehrsinduzierten Lärmimmissionen gerechnet, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre. Durch die ausschließliche Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage werden Parksuchverkehre vermieden. Zudem erfolgt die Anlieferung (Be- und Entladung) für das Hotel innerhalb des Gebäudes sowie nur tagsüber, sodass von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Anwohner ausgegangen wird. Eine besondere Lärmeinwirkung liegt für den Geltungsbereich aufgrund seiner Lage nicht vor.

2.10 Klimaschutz

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

In Folge des Klimawandels ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer deutlich zunehmenden Veränderung der naturbürtigen Lebensbedingungen zu rechnen. Die „Regionale Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig (REKLIBS, 2019)“ beinhaltet konkrete Prognosen auch zur regionalen Situation. Demnach sind insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen aufgrund des hohen Aufheizungspotentials der bebauten und versiegelten Grundflächen sowie der relativ geringen Möglichkeiten des Luftaustauschs verstärkt die Bildung und Ausdehnung von Hitzeinseln zu erwarten.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die weitmögliche Erhaltung von Baumbeständen,
- die Entwicklung CO₂-bindender Biomasse in Form einer extensiven Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung (s. Kap. 2.6),
- die Planung eines Hotelgebäudes, bei der unter Beachtung der geltenden hohen Anforderungen an die Gebäudedämmung in der Betriebsphase vermeidbare Energieverluste vermieden werden und nur geringe klimaschädliche CO₂-Emissionen für die Gebäudeheizung nach sich zieht,

- die Umsetzung des Gebäudes überwiegend in Holzbauweise, der Nutzung des nachhaltigen und nachwachsenden Rohstoffs Holz und der damit verbundenen Vorteile hinsichtlich Effizienz, Ablaufgeschwindigkeit der Baustelle, Dämmeigenschaften und Raumklima
- die Sicherung unversiegelter begrünter Freiflächen sowie die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und zur Tiefgaragenbegrünung mit dem Ziel der weitmöglichen Rückhaltung, teilweisen Verdunstung und teilweisen Versickerung von Niederschlägen.

2.11 Örtliche Bauvorschrift

Für die Außenwahrnehmung des geplanten Hotelgebäudes maßgeblich ist u.a. die Dachform. Abweichend von § 4 der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen im Stadtteil Hahnenklee / Bockswiese (ÖBV Hahnenklee) wird im Bebauungsplan daher eine gestalterische Festsetzung zur Ausführung der Hauptdächer der Hauptbauanlagen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit bis zu 10° Neigung getroffen. Im Vergleich zu der Bestandsbebauung mit überwiegend Sattel- oder Krüppelwalmdächern wird mit dieser Festsetzung zwar eine andere Dachform als im Umfeld verfolgt, allerdings stellt der Hotelneubau eine bauliche Sonderform dar, für die eine abweichende Dachform nicht nur als vertretbar, sondern auch als erforderlich einzustufen ist. Die Errichtung eines Flachdaches entspricht dem modernen Gebäudestandard, welcher dem hochbaulichen Konzept zugrunde liegt. Im Zusammenspiel mit der klaren Gebäudekubatur wird so eine harmonische und moderne Architektursprache transportiert.

Bei Flachdächern besteht zudem der Vorteil, dass sich diese besonders gut für eine Dachbegrünung (siehe Kap. 2.6) eignen und damit ein positiver Beitrag für das Kleinklima geleistet werden kann. Zudem können Photovoltaikanlagen auf Flachdächern - unabhängig von einer bestehenden Dachneigung - durch eine optimierte Ausrichtung den jeweiligen Besonnungsverhältnissen angepasst werden.

Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gestaltungsfestsetzung auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert am 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

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.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (s. Kap. 2.8)

1.2 Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (s. Kap. 2.8)

1.3 Gesetzlich, geschütztes Biotop (s. Kap. 1.6)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Erhebliche Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen analog zur nachrichtlichen Übernahme der Verordnung zum Bodenplanungsgebietes (s. Kap. 2.8)

Hinweise

3.1 Artenschutz (s. Kap. 2.7)

TEIL 2 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“	ca. 8.960 m ²
Private Grünfläche	ca. 7.552 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“	ca. 800 m ²
Geltungsbereich	ca. 17.312 m²

2. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

Erschließungs- und Entwicklungskosten sind vom jeweiligen Entwicklungsträger zu übernehmen.

3. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

4. Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Wird nach Inkrafttreten beigefügt.

Goslar, August 2022

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

Verfasser:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH