



## Begründung

zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Goslar für den Bereich  
„Kaiserpfalzquartier“

---

Stand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

## INHALT

---

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines / Raumordnung	2
II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes/Rechtslage	4
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	5
IV. Planinhalt und Begründung	7
V. Umweltbericht	7
VI. Abwägung von Stellungnahmen	(sofern erforderlich nach Feststellungsbeschluss)

## **I. Allgemeines / Raumordnung**

---

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

Die Stadt Goslar (einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg) wurde in der Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

Die ehemalige Stadt Vienenburg mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. ländlichen Regionen zugeordnet. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln wie auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

**Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen demnach einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.**

Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil **oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum**. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche **universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen**.

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

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

Des Weiteren wurde die Stadt Goslar mit den Stadtteilen Innenstadt und Hahnenklee-Bockswiese als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“** und darüber hinaus als **„Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“** bestimmt.

Diese Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der am Harzrand liegenden Stadt Goslar wieder, die neben den Faktoren **Industrie** und **gewerbliche Wirtschaft** vornehmlich durch den **Fremdenverkehr** gebildet werden.

Der **neue Stadtteil Vienenburg** (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe "Erholung". Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung. Wirtschaftliche Grundlagen der ehemaligen Stadt Vienenburg waren und sind traditionell gewerbliche Wirtschaft und auch Landwirtschaft. Hinzu kam in jüngerer Zeit auch der Schwerpunkt Fremdenverkehr.

Der zentrale Bereich von Vienenburg ist überwiegend von Flächen umgeben, die aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Darüber hinaus spielt im Gesamtbereich insbesondere der Naturschutz eine herausragende Rolle. Speziell die Kiesvorkommen im Okertal sind darüber hinaus als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für die Kiesgewinnung festgelegt. Ein Bereich südlich der Ortschaft Immenrode ist regionalplanerisch als Vorrangstandort für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgegeben.

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover.

Alle Stadt- und Ortsteile sind vom ZOB am Bahnhof in Goslar-Altstadt bzw. Vienenburg aus per Bus sehr gut zu erreichen. In Vienenburg steht das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands mit der heutigen Funktion als Regionalverkehrsbahnhof. Von hier aus bestehen Verbindungen ein bis zwei Mal pro Stunde u.a. nach Goslar sowie in Richtung Braunschweig und Magdeburg.

In das überregionale Straßennetz ist die Stadt Goslar eingebunden über die teilweise autobahnmäßig ausgebaute Bundesstraße 6 nach Salzgitter (mit Anschluss an die Autobahn A 7 nach Hannover bzw. Göttingen/Kassel) und nach Bad Harzburg (mit Autobahnanschluss nach Braunschweig, A 395), Wernigerode und den Ostharz sowie über die B 241 nach Osterode und die B 498 nach Altenau und in den Südharz.

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

## **II. Entwicklung des Flächennutzungsplanes / Rechtslage**

---

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.2017. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

Der Geltungsbereich der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Kaiserpfalzquartier“.

Im niedersächsischen **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** 2008 bzw. 2017 wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“ und ist u.a. als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Die Aufstellung dieses Bauleitplanes unterstützt also die Ziele der Raumordnung.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2008** ist das aktuelle Plangebiet als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt und als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des **„Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“**, Teilgebiet 1. Grundstücke in diesem Teilgebiet weisen im Oberboden hohe Schwermetallbelastungen auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Eine entsprechende Bodenbelastung ist mithin im gesamten Plangebiet zu erwarten. 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 12.7.1999.

Der Bereich der ehemaligen BGS-Kaserne einschließlich des heutigen Gebäudes der Stadtverwaltung ist als **Altlastenverdachtsfläche „BGS-Kaserne“** des Landkreises Goslar (Stellungnahme v. 05.08.2013) erfasst. Nach den dort vorliegenden Unterlagen nutzte der Bundesgrenzschutz das Gelände ehemals als Kaserne. Es wurde auch eine Tankstelle betrieben. Die Erfassung als altlastenverdächtige Fläche erfolgte, da auf dem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Lediglich zur Tankstelle existiert ein Untersuchungsbericht (14. April 1998). Ermittelt wurden jedoch nur geringfügige Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen unterhalb des Zuordnungswerts Z 1. 1. Einen Handlungsbedarf löst dies nicht aus.

Im Geltungsbereich der 100. Änderung des **Flächennutzungsplanes** von Goslar sind bisher überwiegend als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltungen“, ein kleinerer Teil als "gemischte Baufläche" sowie der Bereich des Domplatzes als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplätze" ausgewiesen.

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

---

Die 100. Flächennutzungsplan-Änderung wird im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Kaiserpfalzquartier“ durchgeführt.

**Anlass der Planung** ist die angestrebte Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers. Dieser Bauleitplan soll hierfür einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen und auf dieser Ebene einen Beitrag zur Steuerung leisten. Grundlagen hierfür sind die Ergebnisse des bisherigen informellen Planungs- und Beteiligungsverfahrens, die im Abschlussbericht „*Kaiserpfalzquartier Goslar – Städtebauliches Gutachten*“ des Büros Ackers & Partner (Dez. 2016) dokumentiert sind. Das hierin enthaltene städtebauliche Zielkonzept ist zudem Grundlage der daran anknüpfenden 2. Entwicklungsvereinbarung, welche die Stadt Goslar gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.12.2017 (Vorlage 2017/204) mit der TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung abgeschlossen hat.

Grundsätzliches **städttebauliches Ziel** ist eine moderne und zukunftsfähige Nachnutzung für das Areal der ehemaligen BGS-Kaserne. Im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung des Quartiers gehört hierzu auch eine Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen. Ziel der Planung ist es, dabei im besonderen Maß die Anforderungen folgender Belange in die Quartiersentwicklung zu integrieren:

- charakteristische Freiraumtypologie und Freiraumgestaltung mit Domplatz/„Stiftsgarten“, Forum und Kaiserbleek (Pfalzwiese),
- die besondere Bedeutung der Stadtentwicklung an diesem Standort für den Tourismus, die Entwicklung der gesamten Innenstadtentwicklung mit Einzelhandel und Gastronomie,
- die historisch geprägte Stadtstruktur mit Wallanlagen, ehemaliger Stiftskirche und Kaiserpfalz,
- die Geschichte und die damit verbundene kulturhistorische Bedeutung (Kulturdenkmal, Boddendenkmal, Denkmalschutz) des Quartiers,
- die Topographie und Stadtgestalt mit Höhenentwicklung, Barrierefreiheit und Wahrnehmung einschließlich von Sichtbeziehungen,
- die Verkehrslenkung einschließlich der Erschließung und des Zugangs zur Innenstadt (Besucher Busse, PKW).

Konstituierende Bestandteile dieser Konzeption sind folgende Elemente:

- a) die Anlage einer neuen Grünanlage „DomPark/StiftsGarten“ auf dem aktuell als Parkplatz genutzten Standort der ehemaligen Stiftskirche als verbindendes Freiraumelement zwischen Stadt, Kaiserpfalz und Kaiserbleek,
- b) Erhaltung und Entwicklung von angemessenen Grün- und Freiraumstrukturen einschließlich Verbesserung des Wegenetzes zur durchgängigen Erlebbarkeit der historischen Befestigungsanlagen sowie der historischen Beziehung zwischen Rammelsberg-Bergdorfsiedlung-Pfalzbezirk (einen Schwerpunkt bildet dabei die Wiederherstellung der in der Neuzeit unterbrochenen Beziehung zwischen den Wallanlagen am Kahnteich einerseits und der Kaiserpfalzwiese/Pfalzgarten andererseits),
- c) Errichtung eines „Kulturforums“ in Form einer Multifunktionshalle für Veranstaltungen wie z.B. Gastspiele des „Theater für Niedersachsen (TfN)“, (Kunst)Ausstellungen und Tagungen,

- d) Errichtung eines von der Wallstraße erschlossenen Hotels mit Tagungszentrum am Ostrand des ehemaligen Kasernengeländes in Opposition zu den historistischen Kasernengebäuden (Amtsgericht, Stadtverwaltung) auf der Westseite,
- e) Verlagerung des ruhenden Verkehrs weg vom „Domplatz“ ohne Beeinträchtigung des Stadtbildes und unter Minimierung bzw. Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen,
- f) Anlage eines „Kunst-Forums“ in Form eines zentralen öffentlichen Platzes in südlicher Ergänzung zur Parkanlage,
- g) Absicherung des Bestandes öffentlicher Gebäude (Stadtverwaltung, Amtsgericht) einschl. Zufahrt und zugehöriger Stellplätze.

---

#### IV. Planinhalt und Begründung

---

Das **Plangebiet** befindet sich im Süden der Goslarer Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans erstreckt sich von den Straßen Kaiserbleek / Glockengießerstraße im Norden bis zur Clausthaler Straße / Werenbergstraße (B 241) im Süden sowie von der Wallstraße mit Jägerdenkmal im Osten bis an den Rand der Kleingärten und dem südlichen Ausläufer des Pfalzgartens im Westen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die ehemalige BGS-Kaserne mit heutigem Amtsgerichts- und Verwaltungsgebäude, der westlich gelegene Sportplatz sowie Mitarbeiterparkplatz der Verwaltungen, der „Hubertushof“ (Hotel und Gaststätte), das gegenüberliegende Jägerdenkmal, der sog. „Domplatz“ mit Vorhalle der früheren Stiftskirche.

Das vorgenannte Städtebauliche Gutachten überprüfte die städtebauliche Machbarkeit des vorgegebenen Programmspektrums nach funktionalen, stadträumlichen und gestalterischen Kriterien. Im Ergebnis konnte eine überzeugende Lösung entwickelt und die städtebauliche Machbarkeit an diesem sensiblen Standort nachgewiesen werden.

In der hierauf aufbauenden nächsten Entwicklungsphase wurde (nach Prüfung der dauerhaften Finanzierbarkeit und Tragfähigkeit) der Baustein „Museum“ durch eine „multifunktionalen Veranstaltungshalle“ ersetzt. Das so weiterentwickelte Zielkonzept bildet die städtebauliche Grundlage für die Darstellungen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar.

Die **100. Änderung** des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende **Bausteine**: Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplätze" (Bereich „Domplatz“) wird komplett in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" umgewandelt. Gleiches gilt für die westlich und südlich gelegenen Teile der "Gemeinbedarfsfläche". Der bisherige südliche Rand der Gemeinbedarfsfläche an der Werenbergstraße wird der örtlichen Hauptverkehrsstraße zugeschlagen. Der Zentrale Bereich der bisherigen "Gemeinbedarfsfläche" und die östlich davon befindlichen gemischten Bauflächen sollen zukünftig als "Sonderbauflächen" mit den Zweckbestimmungen "Hotel / Veranstaltungshalle" bzw. "Hotel / Gaststätte" dargestellt werden.

Im Folgenden die **Begründungen** zu den Teilbereichen im Detail:

##### Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel und Veranstaltungshalle"

Städtebauliches Ziel ist die Zulässigkeit eines Hotels mit Tagungszentrum sowie des sog. „Kulturforums“ in Form einer multifunktionalen Veranstaltungshalle mit Veranstaltungsflächen und Tagungsräumen einschließlich der Nutzbarkeit als Spielstätte des Theater für Niedersachsen (TfN), einer Tiefgarage sowie die Gestaltung der nicht-überbaubaren Flächen, insbesondere als öffentlicher Platz (sog. „Kunstforum“).

#### Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel und Gaststätte"

Städtebauliches Ziel ist die Absicherung des Bestandes als Gaststätte und Hotel mit weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten als bisher in der Mischbaufläche.

#### Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung"

Zur planungsrechtlichen Bestandssicherung für Stadtverwaltung und Amtsgericht wird als Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Der hierfür notwendige Stellplatznachweis erfolgt auf den nicht-überbaubaren Flächen (bisher ehemaliger BGS-Sportplatz).

#### Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Zielkonzeptes ist die Erhaltung und Entwicklung von angemessenen Grün- und Freiraumstrukturen einschließlich Wegebeziehungen zur durchgängigen Erlebbarkeit der historischen Befestigungsanlagen, der Beziehung zwischen Rammelsberg/historischer Bergdorfsiedlung sowie zwischen Pfalzquartier und Altstadt. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Bereiche des „Domplatzes“, der bisherige Parkplatz für Pkw der Mitarbeiter sowie ein zu entwickelnder Grünzug südlich der Sondergebietsflächen als "Parkanlage" dargestellt.

#### Örtliche Hauptverkehrsstraße

Der südliche Rand der bisherigen Gemeinbedarfsfläche welcher südlich der neuen Parkanlage liegt wird der bisher schon als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Werenbergstraße zugeschlagen. Aufgrund der trennenden Wirkung der nördlich angrenzenden Grünanlage ist eine Zuordnung zu benachbarten Bauflächen nicht sinnvoll. Zudem sollen in diesem Bereich Busparkplätze errichtet werden, welche als Nebenanlagen zur Bundesstraße angesehen werden können.

Der **Landschaftsplan für die Stadt Goslar** aus 1999 beinhaltet für das Plangebiet folgende speziellen fachplanerischen Ziele:

- Sicherung der für die Erholung geeigneten Grünzugverbindungen (Punktlinie orange)
- Herstellen der für die Erholung geeigneten Grünzugverbindungen (Punktlinie rot)
- Pflanzung von standorttypischen Gehölzen als Baumreihen/Alleebäume (grüne Punktlinie)

Die **geplanten Nutzungen** sind mit den bestehenden **Bodenbelastungen** im Grundsatz vereinbar. Aufgrund der gegebenen Bodenbelastungen ist diese Vereinbarkeit jedoch nur gegeben, wenn die entsprechenden Maßnahmen gemäß der Bodenplanungsgebiets-Verordnung (BPG-VO) des Landkreises Goslar eingehalten werden. Generelles Ziel ist dabei den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbrechen. Die BPG-VO gilt als höherrangiges Recht unabhängig von der Bauleitplanung, so dass planungsrechtliche Regelungen entbehrlich sind. Allerdings müssen Bauherren und Architekten für diese Aspekte sensibilisiert werden. Diese Aufmerksamkeitsfunktion wird wie folgt gewährleistet:

- Nachrichtliche Übernahme der BPG-VO mit Planzeichen (BP) und in textlicher Form gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.
- Textliche Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB.

## V. Umweltbericht

---

Der Umweltbericht legt gemäß § 2a BauGB die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. **Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.**

### 1. Einleitung

---

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

Die Umweltprüfung zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzugebene erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

**Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen.**

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Kaiserpfalzquartier“. Die aktuelle Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers schaffen und auf dieser Ebene einen Beitrag zur Steuerung dieser Entwicklung leisten. Grundlagen hierfür sind die Ergebnisse des bisherigen informellen Planungs- und Beteiligungsverfahrens, die im Abschlussbericht „Kaiserpfalzquartier Goslar – Städtebauliches Gutachten“ des Büros Ackers & Partner (Dez. 2016) dokumentiert sind. Das hierin enthaltene städtebauliche Zielkonzept ist zudem Grundlage der daran anknüpfenden 2. Entwicklungsvereinbarungen, welche die Stadt Goslar gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.12.2017 (Vorlage 2017/204) mit der TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung abgeschlossen hat.

Gegenstand der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind:

- Umwandlung der bisherigen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz auf dem Gelände der ehemaligen Stiftskirche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Verkleinerung der bisherigen Mischgebietsfläche zugunsten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nördlich der Werenbergstraße.
- Umwandlung des restlichen Mischgebietes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Gaststätte.
- Reduzierung der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche (ehemalige BGS-Kaserne) auf die Standorte des Amtsgerichts und der Stadtverwaltung.
- Umwandlung eines Teils der bisheriger Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel und Veranstaltungshalle
- Umwandlung von Teilen der bisherigen Gemeinbedarfsflächen nördlich der Werenbergstraße und östlich des Amtsgerichts in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Zuordnung des bisherigen südlichen Randbereichs zur örtlichen Hauptverkehrsstraße.



## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Immissionsschutzrecht

- a) Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert. Speziell § 50 BImSchG „Planung“: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*
- b) die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. **„Störfall-Verordnung“** definiert u.a. die Betriebsbereich gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.
- c) Die DIN 18 005-1 **„Schallschutz im Städtebau“**, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002.

### 1.2.2 Natur und Landschaft

- a) **Eingriffsregelung**  
Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Daher ist für die Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche bisher nicht zulässig waren. Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Auf Ebene des nicht parzellenscharfen, nicht rechtverbindlichen und relativ abstrakten Flächennutzungsplans ist eine abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Dies muss daher dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben. Allerdings können bezogen auf die geplanten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bereits erste Aussagen über die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie voraussichtlich verbleibende Eingriffspotentiale gemacht werden.
- b) **Schutzgebiete** (§§ 23-28 BNatSchG)  
Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.
- c) **Geschützte Landschaftsbestandteile** (§ 29 BNatSchG)  
Eine Baumschutzsatzung o. ä. existiert im Geltungsbereich nicht.
- d) **Besonders geschützte Biotope** (§ 30 BNatSchG)  
Es gibt keine Hinweise auf geschützte Biotope im Plangebiet.

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

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

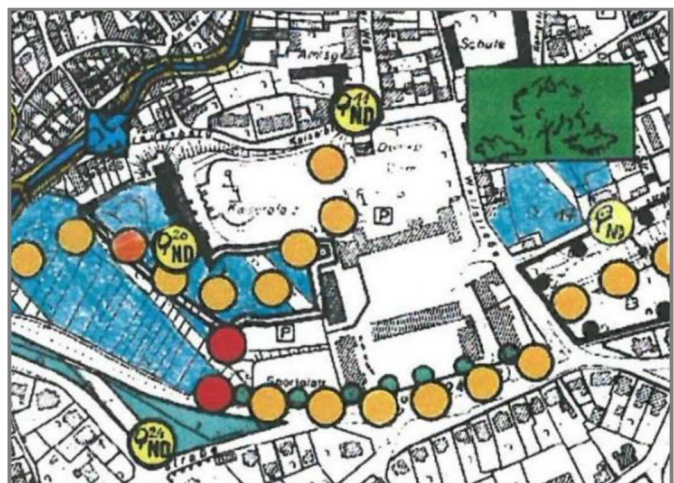
- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen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

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

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

Der **Landschaftsplan (LP) für die Stadt Goslar** aus 1999 beinhaltet für das Plangebiet folgende speziellen fachplanerischen Ziele:

- Sicherung der für die Erholung geeigneten Grünzugverbindungen (Punktlinie orange)
- Herstellen der für die Erholung geeigneten Grünzugverbindungen (Punktlinie rot)
- Pflanzung von standorttypischen Gehölzen als Baumreihen/Alleebäume (grüne Punktlinie)



**Abb.: Auszug Landschaftsplan, Karte 5 Planung, Blatt 11**

Desweiteren enthält der Landschaftsplan folgende Hinweise mit Relevanz für das Plangebiet:

Stadtklimabiotop verdichteter Baugebiete: starke Dämpfung aller Klimatelemente; starke Veränderung des Strahlungshaushaltes; aufsteigende Thermik, dadurch Unterbrechung von Kaltluftströmen; geringe nächtliche Abkühlung; starke Veränderung des Windfeldes; hohe Belastung der Luft mit Schadstoffen durch Emittenten Hausbrand und Verkehr.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Bereich bzw. und mit geringer Bedeutung.

Landschaftsbild/Erholung: Hohe Bedeutung für den Fremdenverkehr aufgrund der ausgeprägten Eigenart des historischen Siedlungsbereichs mit vielen kulturhistorisch bedeutenden Bauten.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet für den ganzen Altstadtbereich das fachplanerische Ziel: „*Erhalt vorhandener Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt bzw. auf angrenzenden Flächen, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung*“

Fazit: Grundlegende Konflikte zwischen den landschaftplanerisch-fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen sind nicht zu erkennen. Vielmehr verwirklicht die Planung für den Geltungsbereich im örtlichen Landschaftsplan benannte Fachziele.

### 1.2.3 Boden / Altlasten

#### **Bodenplanungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1** (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 7. 1999.

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

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

#### **Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)**

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

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

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

#### 1.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „*Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)*“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

#### 1.2.5 Luft / Klima

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

#### 1.2.6 Denkmalschutz

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Welterbe-Bestandteils „Altstadt Goslar“**. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bereiches der als **Gruppe baulicher Anlagen** unter Denkmalschutz (§ 3 (3) NDSchG) steht. Desweiteren sind einige Gebäude als **Einzeldenkmale** geschützt. Mit archäologischen Funden ist zu rechnen.

#### 1.2.7 Waldrecht

Dem Waldrecht gemäß der Definition des „**Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**“ unterliegenden Flächen werden von der Planung nicht berührt. Gleiches gilt für den gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig zu berücksichtigen Waldabstand.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

### 2.0 Vorbemerkungen

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

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

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse wurden, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, bereits in den Vorentwurf des Umweltberichts eingearbeitet. Die Notwendigkeit von weiteren Erfassungen bzw. Gutachten für die Umweltprüfung sowie deren erforderlichen Umfang und Detaillierungsrad wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. „Scoping“) ermittelt.

Die Hinweise aus dem Scoping wurden aufgegriffen und die daraus resultierenden Erkenntnisse in die folgenden Kapitel eingearbeitet. Die Bestandsaufnahme ist somit abgeschlossen. Auf dieser Basis erfolgten die im Folgenden dokumentierten Bewertungen und Prognosen je Schutzgut.

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

### 2.1.0 Naturräumliche Gliederung

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

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

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich Goslarer Altstadt einschließlich früheres Bergdorf in der Untereinheit 510-1 „Nördliches Harzvorland - Harzburger Harzvoland“:

*„Vom nördlichen Harzrand erstreckt sich nach Norden zu ein ebenes bis welliges, von einzelnen Hügeln und Hügelgruppen durchsetztes Vorland, dessen mesozoische Gesteine weitgehend durch Schotter- und Lößdecken verhüllt sind. Die Jahresniederschläge liegen größtenteils unter 700 mm und steigen nur in Harzrandnähe auf 800 mm an. Von Westen nach Osten nehmen sie, ähnlich wie im Südlichen Harzvorland, ab. Die Unterschiede und die damit zusammenhängende Boden- und Vegetationsdifferenzierung sind so erheblich, daß die Trennung des Nördlichen Harzvorlandes in einen West- und einen Ostteil zweckmäßig ist. Im Westteil liegen die Jahresniederschläge zwischen 550 und 800 mm, Parabraunerden guter Basenversorgung, vor allem auf Löß, sind die vorherrschenden Böden. Vorherrschende natürliche Vegetation sind Buchen-Mischwälder und Eichen-Hainbuchen-Wälder.“* Spezifisch für den Westteil des Harzburger Harzvorlandes ist zudem ein „Mosaik von Schotter- und Lößplatten mit Talniederungen im Wechsel“.

### 2.1.1 Mensch

#### 2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die bisherigen Darstellungen der überörtlichen Straße (B241 Werenbergstraße), Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Parkplatz, Gemeinbedarfsfläche (ehemalige BGS-Kaserne) und Mischbaufläche (Hubertushof) bildeten die Grundlage für mehrere Bebauungspläne entsprechenden Inhalts.

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

Die geplanten Änderungen von Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht mit Verschlechterungen der Situation für das Schutzgut verbunden. Die Vergrößerung der Grünflächen kann stattdessen sogar Verbesserungen (Wegeverbindungen, Naherholung) erreichen.

#### 2.1.1.3 Maßnahmen

sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich

### 2.1.2 Boden

#### 2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

**Grundlagen:** Der nördliche Teil des Domplatzes befindet sich im Bereich von Talsedimenten, der restliche Geltungsbereich gehört zum Verbreitungsgebiet der basenarmen Silikatgesteine. In beiden Fällen ist bei der Bodenbeschaffenheit von Pseudogley-Parabraunerden aus Loesslehmen (erodiert) auszugehen. Allerdings sind die Böden im Plangebiet durch vor Jahrhunderten begonnenen anthropogene Einflüssen nachhaltig verändert, so dass sie nur noch bedingt den Ausgangstypen entsprechen. Der Planungsbe- reich zeichnet sich durch eine weitgehende Versiegelung überwiegend durch Gebäude und mehrere Parkplätze aus.

a) **Allg. Bodenbelastung:** Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes** Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1. Grundstücke in diesem Teilgebiet weisen im Oberboden hohe Schwermetallbelastungen auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Eine entsprechende Bodenbelastung ist mithin im gesamten Plangebiet zu erwarten. 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. 7. 1999.

b) **Altlasten:** Der Bereich der ehemaligen BGS-Kaserne einschließlich des heutigen Gebäudes der Stadtverwaltung ist als **Altlastenverdachtsfläche „BGS-Kaserne“** des Landkreises Goslar (Stellungnahme v. 05.08.2013) erfasst. Nach den dort vorliegenden Unterlagen, nutzte der Bundesgrenzschutz das Gelände ehemals als Kaserne. Es wurde auch eine Tankstelle betrieben. Die Erfassung als altlastenverdächtige Fläche erfolgte, da auf dem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Lediglich zur Tankstelle existiert ein Untersuchungsbericht (14. April 1998). Ermittelt wurden lediglich geringfügige Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen unterhalb des Zuordnungswerts Z 1. 1. Einen Handlungsbedarf löst dies nicht aus.

c) **Kampfmittel:** Die LGLN wurde mit einer Luftbildauswertung beauftragt, Ergebnis vom 21.02.2019: Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

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

Erhebliche negative Auswirkungen aufgrund der geplanten Änderungen von Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten. Aufgrund der damit voraussichtlich verbundenen Teilentsiegelung von Flächen ist die Vergrößerung von Grünflächen durch Reduzierung von Verkehrs- und Bauflächen ist aus Sicht des Schutzgutes Boden eher positiv zu beurteilen.

#### 2.1.2.3 Maßnahmen

Die Lage des Geltungsbereichs im Bodenplanungsgebiet wird nachrichtlich übernommen. Parallel erfolgen Kennzeichnungen der Bodenbelastung sowie der Altlastenverdachtsfläche, deren Ausdehnung mittels des Planzeichens 15.12 (Kreuzlinie) abgegrenzt wird.

### 2.1.3 Wasser

#### 2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und auch nicht in einem anderweitigen Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage. Ebenso wenig liegt der Geltungsbereich in einem Überschwemmungsgebiet.

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

Besondere Aspekte des Wasserschutzes sind nicht zu besorgen.

#### 2.1.3.3 Maßnahmen

Anschluss an eine geordnete Abwassersammlung und –reinigung gemäß Abwassersatzung. Sowohl in der "Ordensritter Straße" als auch in der Straße "Im Steinkamp" befindet sich ein öffentlicher Schmutz- und Regenwasserhauptkanal.

### 2.1.4 Luft / Klima

#### 2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am Rand der Altstadt und gehört zum Stadtklimabiotop dieses verdichteten Siedlungsbereichs. Charakteristisch sind hier eine starke Dämpfung aller Klimatelemente, eine starke Veränderung des Strahlungshaushaltes, aufsteigende Thermik mit Unterbrechung von Kaltluftströmen und eine geringe nächtliche Abkühlung;

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

Die aktuelle Planung wird voraussichtlich aufgrund der baulichen Nutzung bisher bereits weitgehend versiegelter Bereiche zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führen. Vielmehr ist anzunehmen, dass sich die Vergrößerung von Grünflächen durch Reduzierung von Verkehrs- und Bauflächen positiv auf das Kleinklima auswirkt.

#### 2.1.4.3 Maßnahmen

sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### 2.1.5 Wald

Wald einschließlich eines planungsrelevanten Waldabstandes ist von der Planung nicht betroffen.

### 2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

#### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Untersuchungsraum wird überwiegend von anthropogen stark überformten Biotoptypen des Siedlungsbereichs geprägt. Versiegelte (Straßen, Wege, Parkplätze) und überbaute Flächen (Kasernengebäude des 19. Jahrhunderts, Verwaltungsgebäude des 20. Jahrhunderts) nehmen eine Gesamtfläche von ca. 76 % des UG ein.

Im Bereich von Parkplätzen und des Sportplatzes sowie nördlich der „Wallstraße“ befinden sich Einzelbäume, Baumgruppen und z.T. strauchreiche Siedlungsgehölze. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um einheimische Arten wie Winterlinde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Zum Teil wurden auch fremdländische, aber im innerstädtischen Bereich häufige Baumarten wie Platane (*Platanus x hispanica*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) gepflanzt. Hinsichtlich des Baumalters, welches hier näherungsweise über den Brusthöhendurchmesser (BHD) abgeleitet wird, sind alle Altersstufen vertreten. Im UG befinden sich 12

junge Bäume (Stangenholz, < 20 cm BHD), 76 Bäume im schwachen bis mittleren Baumholz (BHD 20 cm bis < 50 cm) sowie 69 Altbäume mit einem BHD > 50 cm. Mit zunehmendem Baumalter bilden Bäume faunistisch relevante Habitatstrukturen wie Stamm- und Asthöhlen, Rindenschäden oder Kronenausbrüche aus, sodass sich aus der letztgenannten Altersgruppe der Altbäume alle nachgewiesenen Habitatbäume des Planungsraumes rekrutieren.

Auf zwei seit längerer Zeit nicht mehr gepflegten Flächen haben sich halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Alle weiteren, nicht versiegelten und gehölzfreien Flächen werden mehrfach im Jahr gemäht, sodass sich hier Scherrasen entwickelt haben. Direkt nördlich der Gaststätte „Hubertushof“ befindet sich ein Teilstück der alten Stadtmauer. Diese wurde offenbar in jüngerer Zeit restauriert und wird zudem durch die nördlich angrenzenden Gehölze beschattet, sodass sie, abgesehen von Efeu-Bewuchs, vegetationslos ist.

Arten der Roten Liste sowie besonders oder streng geschützte Pflanzenarten i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

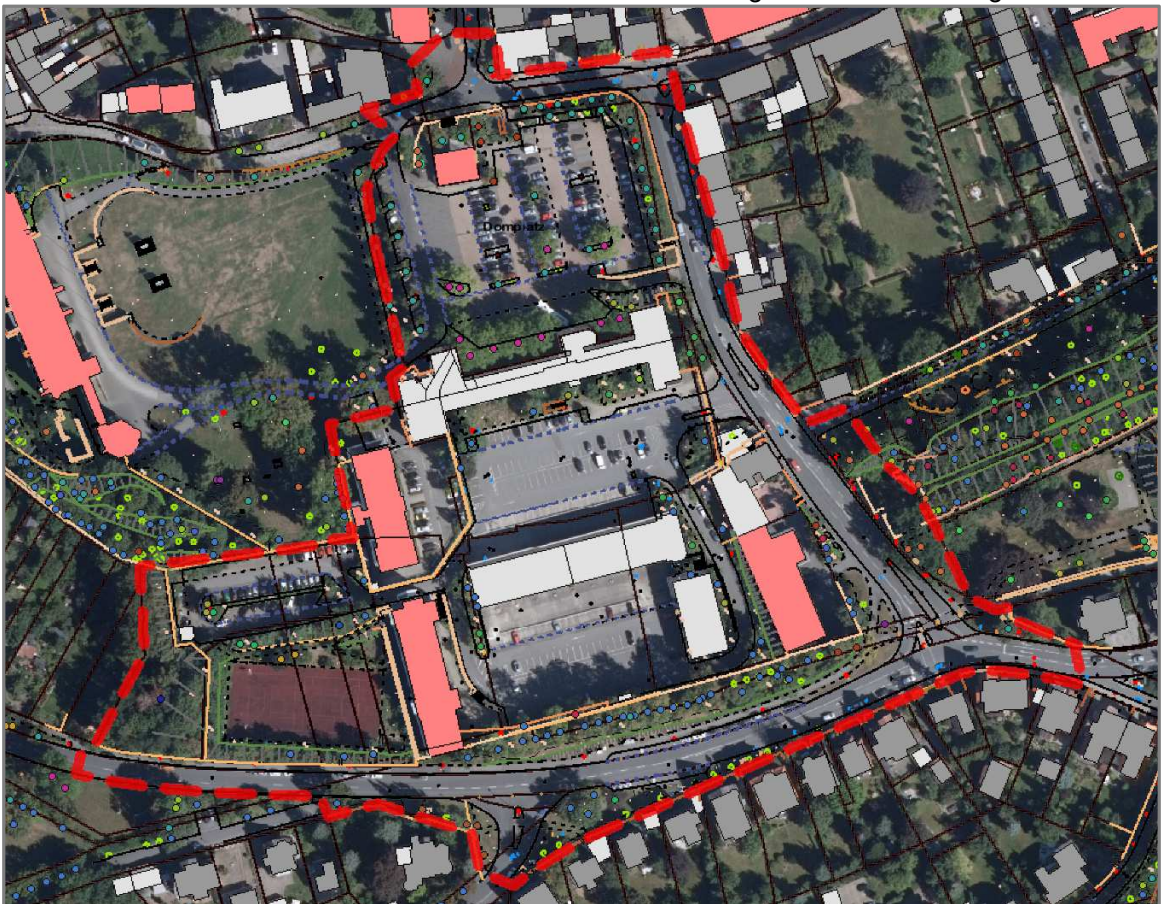


Abb.: Bestandsübersicht anhand Orthofoto 2017, Gelände Vermessung und Baumkataster

Eine detailliertere Betrachtung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

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

Die Änderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans führen zu keinem größeren Eingriffspotential gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Die aktuelle Planung bereitet auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Eingriffe vor, die nach bisheriger Rechtslage nicht schon zulässig wären. Eine konkrete Eingriffsbilanzierung ist Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.



## 2.1.7 Kultur- und Sachgüter

### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des UNSECO-Weltkulturerbes "*Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft*". Der Bereich des sog. „Kaiserpfalzquartiers“ hat aus denkmalpflegerischer Sicht einen außerordentlich hohen Stellenwert. Dies begründet sich in erster Linie mit der Prägung durch die unmittelbar angrenzende Kaiserpfalz. Diese gilt als größter noch erhaltener Profanbau des Mittelalters. Darüber hinaus befinden sich etliche Kulturdenkmale im Planungsgebiet. Neben den oberirdischen Zeugnissen der Geschichte sind auch die verborgenen archäologischen Hinterlassenschaften im Erdreich von hohem öffentlichen Interesse und nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu behandeln.

Seit 1991 steht die Altstadt als „Gruppe baulicher Anlagen“ gem. § 3 Abs. 3 NDSchG unter Denkmalschutz. Zudem bilden die erhaltenen Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung ebenfalls eine geschützte Gruppe baulicher Anlagen. Im Geltungsbereich sind folgende Einzeldenkmale gemäß § 3.2 NDSchG enthalten:

#### Domvorhalle

- Um 1150 erbaute Eingangshalle der 1050 geweihten, 1819 abgebrochenen Stiftskirche St. Simon und Juda. Zweibogiges Außenportal, darüber Figuren im Giebel. Rundbogiges Portal auf Innenseite zum ehem. nördl. Seitenschiff des Domes. Ausstattung: Bauplastik und Kopie des Kaiserthrons
- Ehem. Stiftskirche St. Simon und Juda, sog. Dom. Erhalten ist nur die sog. Domvorhalle, die Längsachse der Kirche war auf die Mitte der kaiserlichen Pfalz ausgerichtet. Gegründet von Kaiser Heinrich III. als „capella regia“, im Bau 1047, Weihe 1050. Seit 1566 ev. Stift, 1802 aufgehoben; 1819 Abbruch der Kirche, verschont blieb nur die sog. Domvorhalle, um die Ausstattungsstücke aufzunehmen.
- 1971 Gelände als Großparkplatz hergerichtet. Zeichnungen des 18. und frühen 19. Jh. und wenige bauarchäologische Befunde lassen folgende Rekonstruktion zu: Kreuzförmige Basilika, innen 58 m lang; Westriegel mit Vorhalle (vgl. Gandersheim, abgegangen) und siebenfach gestuftem Portal (etwa zeitgleich mit Speyer). Sog. Domvorhalle, am Westende des ehem. nördl. Seitenschiffs gelegen unterschiedliche Sockelprofile zeigen wohl eine erst nachträgliche Anfügung der Vorhalle an.
- Bedeutung: Geschichtlich, Künstlerisch, Städtebaulich
- Hauptbegründung: geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte
- Nebenbegründung: geschichtliche Bedeutung im Rahmen von Ortsgeschichte, städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges eines Platzes

#### Amtsgericht (ehemalige Kaiserbleek-Kaserne)

- 4-geschossiger Natursteinbau, symmetrischer Bau, Eckrisalite, Walmdach mit Schieferdeckung, neoromanische Formen, verschiedene Fensterformate, darunter Biforien und Triforien, Sandsteinportal, [mit der Thomas-Wall-Kaserne Rest der ehem. Domkasernen-Anlage, 19.Jh., WA 1924]
- Bedeutung: Geschichtlich, Künstlerisch, Städtebaulich
- Hauptbegründung: geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und / oder Gebäudetypus

#### Verwaltungsgebäude (ehem. Kaserne)

- 3-geschossiger Natursteinbau, übergiebelte 4-geschossige Seitenrisalite, Satteldach mit Schieferdeckung, Rundbogenfenster, [1900], nach Süden erweitert [1930]
- Bedeutung: Geschichtlich, Künstlerisch, Städtebaulich
- Hauptbegründung: geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und / oder Gebäudetypus

#### Eheml. Stabsgebäude (Abriss geplant und denkmalrechtlich genehmigt)

- Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: „Altstadt Goslar“
- 2gesch. Massivbau, Walmdach, Schieferdeckung. Auf dem ehem. Domkasernengelände 1930 als Kantine und Aufenthaltsgebäude erbaut.
- Bedeutung: Geschichtlich, Künstlerisch, Städtebaulich
- Hauptbegründung: Ggeschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte

#### Stadtmauer

- Konstituierender Bestandteil in zwei Gruppen baulicher Anlagen: „Altstadt Goslar“ und „Stadtbefestigung“.
- Reste der historischen Stadtbefestigung (äußerer Mauerring), z.T. mit Ziegelpfeilern gestützt bzw. tiefe Nischen aus Ziegelbögen vorgebaut
- Bedeutung: Geschichtlich, Städtebaulich
- Im Detail zu unterscheiden sind:
  - a) Fragment der Stadtmauer im engeren Sinn, ca. 12 m lang, Nordseite Hubertushof;
  - b) Feldmauer, ca. 155 m, an der Grenze ehemalige Kaserne und Baumbestand an der Werenbergstr.

Desweiteren ist im gesamten Pfalzbezirk mit archäologischen Funden zu rechnen, insbesondere von Stiftsgebäuden sowie Fragmenten der mittelalterlichen Befestigungsanlagen.

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

Aufgrund der geplanten Änderung von Darstellungen ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit keiner erheblichen Verschlechterung der Situation des Schutzgutes zu rechnen. Der geplante Abriss des Stabsgebäudes ist denkmalrechtlich bereits genehmigt (Az.: 3.1.1-DRA/0828/2019). Eine detaillierte Bewertung der Gesamtsituation des Schutzgutes ist allerdings auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

Nachrichtliche Übernahme der Lage des Geltungsbereichs in der denkmalgeschützten Gruppe „Altstadt Goslar“ mit Einzeldenkmalen (textlich). Die Gewährleistung weitergehender fachgesetzlicher Anforderungen wie die archäologische Begleitung von Erdarbeiten sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Die Umweltprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann nicht tiefer gehen als die Planung selbst, sondern muss sich auf die Beurteilung der Auswirkungen der Planung, genauer gesagt der planungsrechtlichen Änderungen auf dieser Ebene beschränken.

### **2.1.8 Orts- und Landschaftsbild**

#### 2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Landschaftsplan der Stadt Goslar (1999) misst dem Bereich eine hohe Bedeutung für den Fremdenverkehr aufgrund der ausgeprägten Eigenart des historischen Siedlungsbereichs mit vielen kulturhistorisch bedeutenden Bauten zu. Dies korrespondiert mit dem vorstehend beschriebenen Aspekt „Kultur- und Sachgüter“.

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

Die geplante Änderung von Darstellungen führt auf Ebene des Flächennutzungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes, die nicht bisher schon erfolgt oder zulässig waren. Die Vergrößerung von Grünflächen durch Reduzierung von Verkehrs- und Bauflächen birgt zumindest das Potential einer Verbesserung.

#### 2.1.7.3 Maßnahmen

sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## 2.2 Wechselwirkungen

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

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

Die geplanten Änderungen von Darstellungen, insbesondere der Verkleinerung von Verkehrs- und Bauflächen zugunsten von Grünflächen beinhalten kein erhebliches Eingriffspotential. Somit ist keine Notwendigkeit von Ausgleichs-Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans zu erkennen.

Eine konkrete Eingriffsbilanzierung ist dennoch auf Ebene des Bebauungsplans zwingend notwendig.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Planung unterstützt eine nachhaltige und städtebaulich geordnete Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes sowie die erhebliche Verbesserung der städtebaulichen Situation des Domplatzes. Die Integration von sich räumlich und zeitlich begrenzt bietenden Chancen, wie beispielweise das Engagement einer Stiftung und dem Interesse eines Investors stehen damit nicht in einem grundsätzlichen Konflikt. Hiervon losgelöste Planungen und „Wunschträume“ gingen an der Realität vorbei und würden den Gesamterfolg der Konversion existenziell gefährden.

**a) Entwicklung bei Durchführung:** Die tragfähige Nachnutzung der ehemaligen BGS-Kaserne und die Umgestaltung des Domplatzes tragen erheblich zu einer qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung des mit städtebaulichen Missständen behafteten Quartiers bei.

**b) Entwicklung bei Nichtdurchführung:** Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre es sehr schwierig bis aussichtslos, eine andere wirtschaftlich realisierbare und auf Dauer tragfähige Nachnutzung für das Gelände der ehemaligen BGS-Kaserne zu finden. Ohne die Umgestaltung des Domplatzes, welche aufgrund der geplanten Tiefgarage mit dem Hotel und der Veranstaltungshalle funktional verbunden ist, bliebe eine große Chance zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Form des Parkplatzes sowie einer deutlichen Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit von Kulturgeschichte und dem Welterbe ungenutzt.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Eine Ansiedlung von Betrieben welche der Störfall-Verordnung (12. BIMSchGV) unterliegen ist nicht beabsichtigt.

Eine Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, soll mit dieser Planung nicht begründet werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

---

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

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

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

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

#### **3.3 Quellen**

##### Städtebau

- „Kaiserpfalzquartier Goslar – Städtebauliches Gutachten“, Ackers+Partner, Braunschweig, Nov. 2016
- „Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB Kaiserpfalzquartier und südliche Wallanlagen“, Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Hannover, Sept. 2018

##### Straßenverkehr

- „Verkehrstechnische Untersuchung zur Quartiersentwicklung am Domplatz in der Stadt Goslar - Aktualisierung 2016“, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Nov. 2016

##### Naturraum

- „Geographische Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Goslar“, Heimer+Herbststreit, Hildesheim, 1999
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover

##### Bodenschutz

- „Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011
- „Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) ehem. BGS-Kaserne“, Kap. 2.3.4, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (GAG), Sept. 2013

#### Arten und Lebensgemeinschaften

- „Naturschutzfachliche Bewertung der östlichen Goslarer Wallanlagen zwischen Reiseckenweg/ Okerstraße und Wallstraße“, ALNUS GbR, Bad Harzburg, 2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Biotoptypenerfassung, vorläufige Fassung, Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig 2019

#### Denkmalschutz, Stadtgeschichte

- „Goslar um 1500“, Hans-Günther Griep: Stadtplanungs- und Vermessungsamt Goslar (Hrsg.), 2. Auflage 1986
- „Goslar – Die Befestigungsanlagen“, Führer d. Goslar Bd.5, Hans-Günther Griep, 1992
- „Goslar um 1200“, Hans-Günther Griep, Goslar, 2006
- „Präsentation Goslar Kaiserpfalzquartier“, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Michael Geschwinde, 15.02.2010
- „Zur Charakterisierung der Untersuchungsfläche für ein Kaiserpfalzquartier in Goslar“ HPC Weidner (ICOMOS, Monitoring), Hannover, April 2013

### **4.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der bisher als Parkplatz genutzte Domplatz soll in eine öffentliche Grünanlage umgewandelt werden. Zur Konversion des früheren Kasernenstandortes (zuletzt BGS) soll der Bau eines Hotels und einer Multifunktionshalle mit entsprechenden Außenanlagen mit der Darstellung einer Sonderbaufläche ermöglicht werden. Zudem soll eine Fortsetzung des Grünzuges an der Feldmauer mittels Darstellung einer Grünfläche am Südrand der ehemaligen Kaserne ermöglicht werden. Die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf wird im Bereich der für Amtsgericht und Stadtverwaltung benötigten Teilflächen der ehemaligen Kaserne beibehalten, die Zweckbestimmung entsprechend angepasst.

Die Nachnutzung bereits früher baulich genutzter Flächen im Innenbereich entspricht den Prämissen des nachhaltigen Städtebaus und insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

---

## **VI. Abwägung von Stellungnahmen**

---

Werden nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 - Bauservice  
30.03.2020  
i.A.

gez. Lars Michel