



## Nahversorger Hahnenklee

### - Analyse Standortpotentiale -

---

	I N H A L T	Seite
<b>Anlass / Aufgabenstellung</b>		2
<b>I. Abgrenzung Suchraum</b>		4
<b>II. Standortanforderungen</b>		7
<b>III. Potentielle Standorte</b>		8
<b>IV. Prüfkriterien</b>		11
<b>V. Bewertung potentielle Standorte</b>		14
<b>VI. Ergebnis / Zusammenfassung</b>		35

## Anlass / Aufgabenstellung

Anlass ist der im „ISEK als vorbereitende Untersuchung für den Ortsteil Hahnenklee/Rathausstraße“ von der BauBeCon bereits 2016 festgestellte **Funktionsverlust der örtlichen Versorgungsstrukturen**. Insbesondere fehlt ein ausreichendes **Nahversorgungsangebot** im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowohl für die ansässige **Wohnbevölkerung** als auch **Gäste**. Die Situation hat sich inzwischen sogar verschärft, da der zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK noch in der Rathausstraße 21 (Ecke Hindenburgstraße) existente Nahversorger (List) am 31.12.2017 geschlossen wurde. Alle seitdem unternommenen Bemühungen, einen Betreiber für ein Nachfolgeangebot zu finden, blieben erfolglos. Aufgrund der sehr kleinen Ladenfläche (VKF < 400 qm) kann ein wirtschaftliches Interesse an dem Betrieb eines Nahversorgers an dieser Stelle auch spektivisch ausgeschlossen werden.

Die Stadt Goslar bemüht sich **seit 2017** darum, in Hahnenklee-Bockswiese ein **Nachversorgungsangebot** zu schaffen und **die Grundversorgung sicher zu stellen**. Gespräche mit unterschiedlichen **Nahversorgerfilialisten** führten stets zu dem Ergebnis, dass einerseits in Rede stehende **Flächen/ Bestandsimmobilien nicht den Anforderungen genügten** und andererseits ein wirtschaftlicher Betrieb eines Nahversorgerstandorts nicht realistisch schien. Seit dem der Harz grundsätzlich als innerdeutsche **Urlaubsdestination** wieder Aufwind verspürt, nicht zuletzt auch pandemiebedingt, hat sich diese Situation in Hahnenklee-Bockswiese in Teilen verändert. Die Nachfrage grade nach **Ferienwohnungen und -häuser** hat in den letzten Jahren überdurchschnittlich zugenommen. Hieraus ergibt sich auch ein gestiegener Bedarf an den Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere **Nahrungs- und Genussmittel**. Dem muss die Weiterentwicklung der Infrastruktur Rechnung tragen.

Die Nachfrage an **Bestandsimmobilien** hat somit in erheblichem Umfang zugenommen. Viele bislang ungenutzte Immobilien wurden verkauft und unter Einsatz umfangreicher Investitionen revitalisiert, viele Bestandsimmobilien wurden modernisiert, neue zusätzliche Angebote in Richtung Beherbergung und Gastronomie sind entstanden. Während die **Einzelhandelsketten** weiterhin eher **skeptisch** gegenüber der Schaffung eines Nahversorgungsangebotes eingestellt blieben, haben aufgrund der steigenden Nachfrage verschiedene **private Betreiberinteressenten** zur Wirtschaftsförderung Kontakt aufgenommen, um zumindest ein Angebot einer grundhaften Nahversorgung zu schaffen. Vor diesem Hintergrund hat die städtische Wirtschaftsförderung die im Anschluss aufgelisteten (ehemaligen) **Leerstände in Hahnenklee** auf die Realisierbarkeit eines kleineren Nahversorgungsangebotes hin überprüft. Aus unterschiedlichen Gründen ist dies wie dargestellt jedoch nicht gelungen:

Adresse	Begründung für Nichtrealisierung eines Nahversorgers
Rathausstraße 6	Fläche zu klein
Rathausstraße 8	keine Zustimmung durch Eigentümer
Rathausstraße 13	Fläche zu klein
Rathausstraße 19	keine Zustimmung durch Eigentümer
Rathausstraße 21 (ehm. List)	Fläche zu klein, Gespräche mit REWE-Group und EDEKA-Gruppe haben bereits stattgefunden
Poststraße 2	keine Zustimmung durch Eigentümer, da andere Planungen vorgesehen
Parkstraße 16	aufgrund von Kaufverpflichtung, die auch vorhandene Sauna und Schwimmbad umfasste, keine Realisierung
Lautenthaler Straße 16	aufgrund der planungsrechtlichen Situation und der schwierigen LKW-Zuwegung nicht möglich

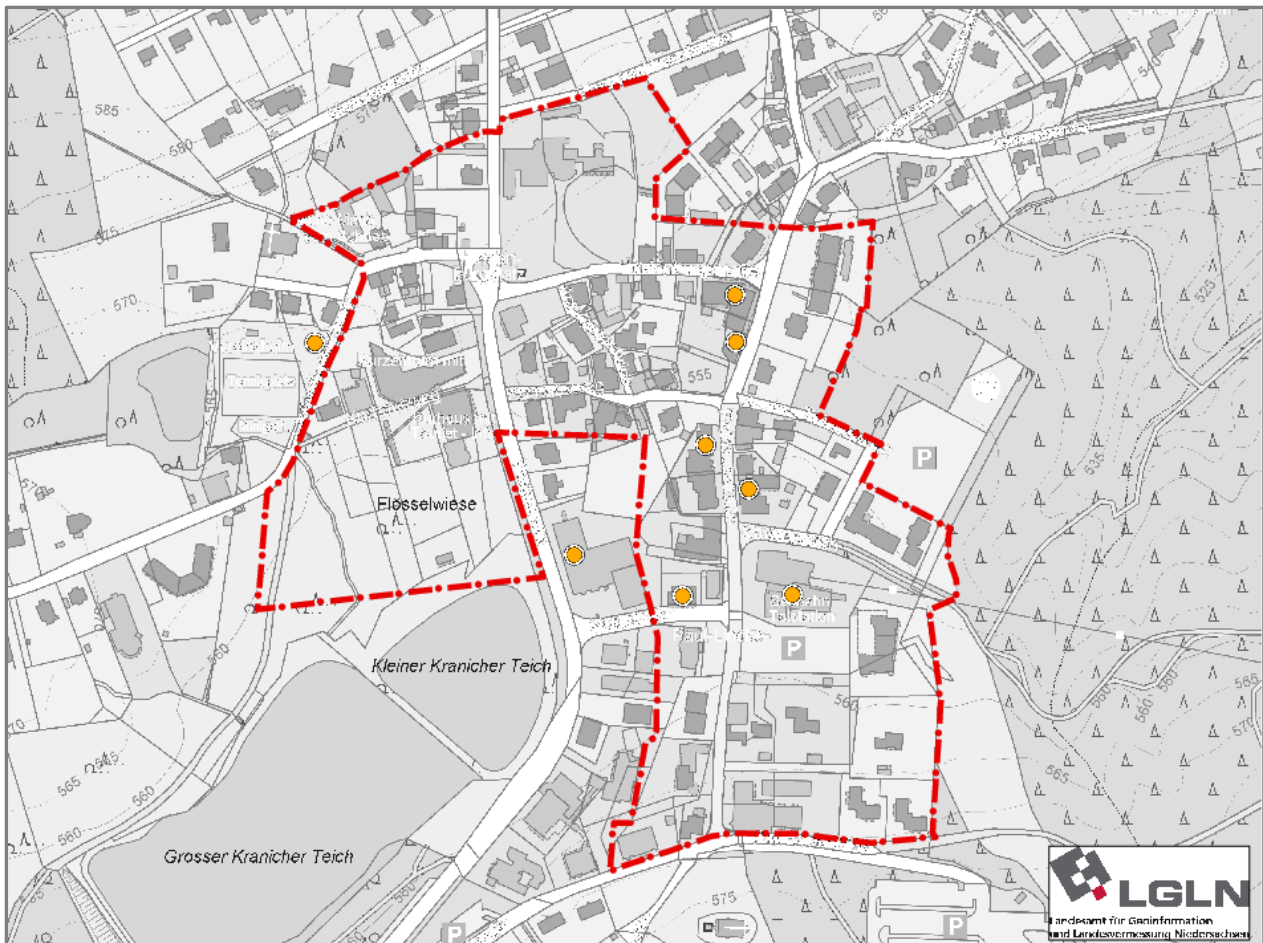


Abb.: Untersuchte Immobilien mit Zentralem Versorgungsbereich (ZVB)

Eine Folgenutzung am **Standort** des bisherigen Nahversorgers ist wie ausgeführt unrealistisch. Insgesamt wurden **acht Leerstände im Gebäudebestand** auf eine Eignung als Standort für einen Nahversorger untersucht. Alle Bemühungen bleiben jedoch ohne Erfolg.

Daher gilt es **geeignete Standortpotentiale** auch bisher nicht bebauter Grundstücke zu ermitteln und anhand objektiver Kriterien zu bewerten. Dies dient auch der Begründung und insbesondere der notwendigen **Alternativenprüfung** in Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren. **Ausgangsansnahme** bei der Standortsuche ist ein **Nahversorger** mit Sortimenten des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von max. 799 qm und < 1.200 qm Bruttogeschossflächen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Somit handelt es sich um ein nicht-großflächigen und nicht-raumbedeutsamen Einzelhandelsprojekt welches zudem überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung dient.

Diese Potentialanalyse geht im Weiteren in 6 Schritten vor:

1. Abgrenzung Suchraum
2. Definition Standortanforderungen
3. Ermittlung potentieller Standorte durch GIS-Auswertung der Standortanforderungen im Suchraum
4. Definition von Prüf- / Wertungskriterien
5. Bewertung der potentiellen Standorte einschl. Dokumentation ggfs. gegebener individueller Ausschlussgründe.
6. Ergebnis / Standortvorschlag

## I. Abgrenzung Suchraum

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne zukunftsfähiger Versorgungsstrukturen ist nicht jede Lage in der Ortschaft als Standort für einen Nahversorger geeignet. Daher wird der Suchraum wie folgt abgegrenzt:

### A. Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Hahnenklee

Im Zentrenkonzept 2016 wurde bereits ein Bereich mit wichtigen Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung identifiziert. Dies korrespondiert mit dem ISEK „Stadtsanierung Hahnenklee“ als vorbereitende Untersuchung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Hahnenklee – Rathausstraße“. Das Zentrenkonzept und die Voruntersuchung wurden vom Rat in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen bzw. gebilligt und können daher als sog. informelle Planung im Sinne §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen werden.

Es besteht für einen nicht-großflächigen Einzelhandel keine baurechtliche und raumordnerische Bindung an einen zentralen Versorgungsbereich. Allerdings ist es aus städtebaulich-fachlicher Gesamtsicht dennoch sinnvoll, den zentralen Versorgungsbereich als Herzstück des Suchraumes zu nutzen.

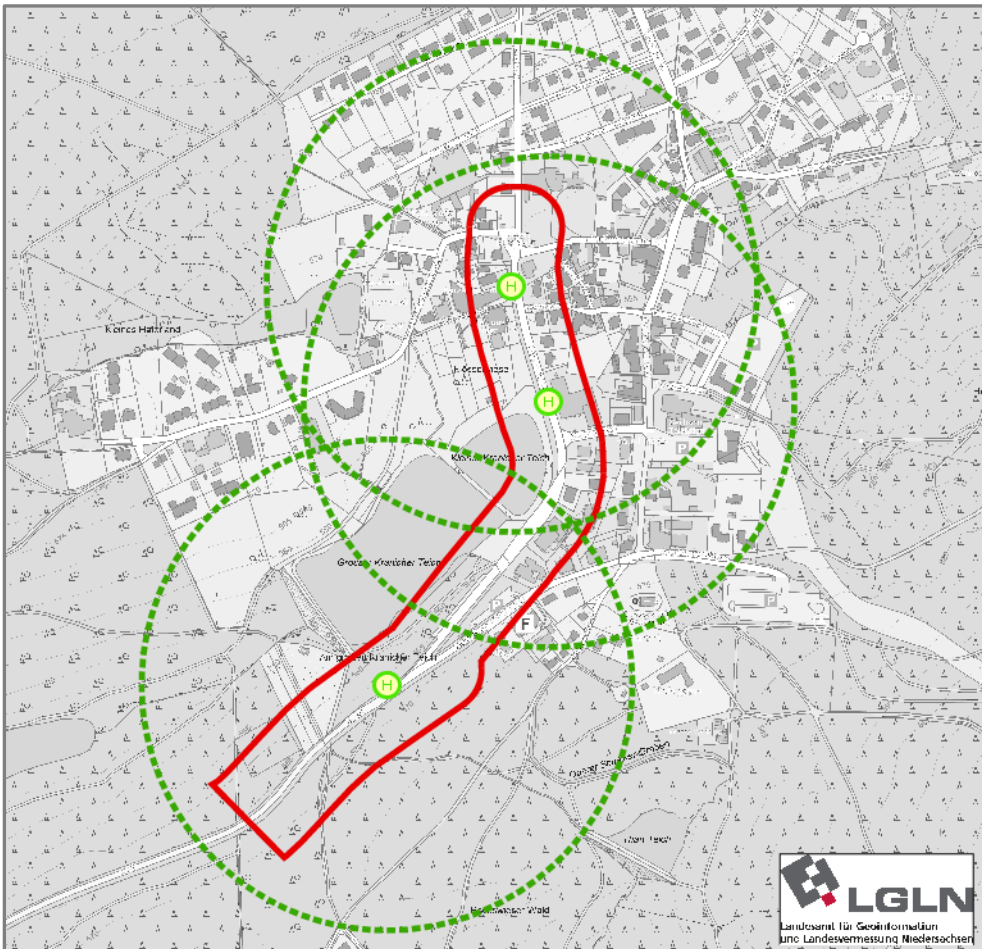


Abb.: ZVB Hahnenklee gemäß Zentrenkonzept 2016

## **B. Ergänzungsflächen**

Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Grundstücksstruktur und Bebauung im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist es notwendig ergänzende Flächen in den Suchraum einzubeziehen. Diese Flächen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ZVB und werden räumlich wie folgt definiert:

1. Fußläufiger Einzugsbereich der **ÖPNV-Haltestellen** „Friedhof“, „Treff-Hotel“ und „Kurhaus“ der Regionalbuslinien 830 und 831. Entsprechend den Zielen des **Nahverkehrsplans für den Großraum Braunschweig** (NVP 2016) wird dabei eine komfortablen Entfernungszone von mit einem Radius von jeweils 300m Luftlinie einbezogen.
2. Zusätzlich wird - mit Blick auf die Erschließbarkeit der Standorte außerhalb der Siedlungslage - ein Puffer von links und rechts 50m um die einzige **Hauptverkehrsstraße (K36)** einbezogen.

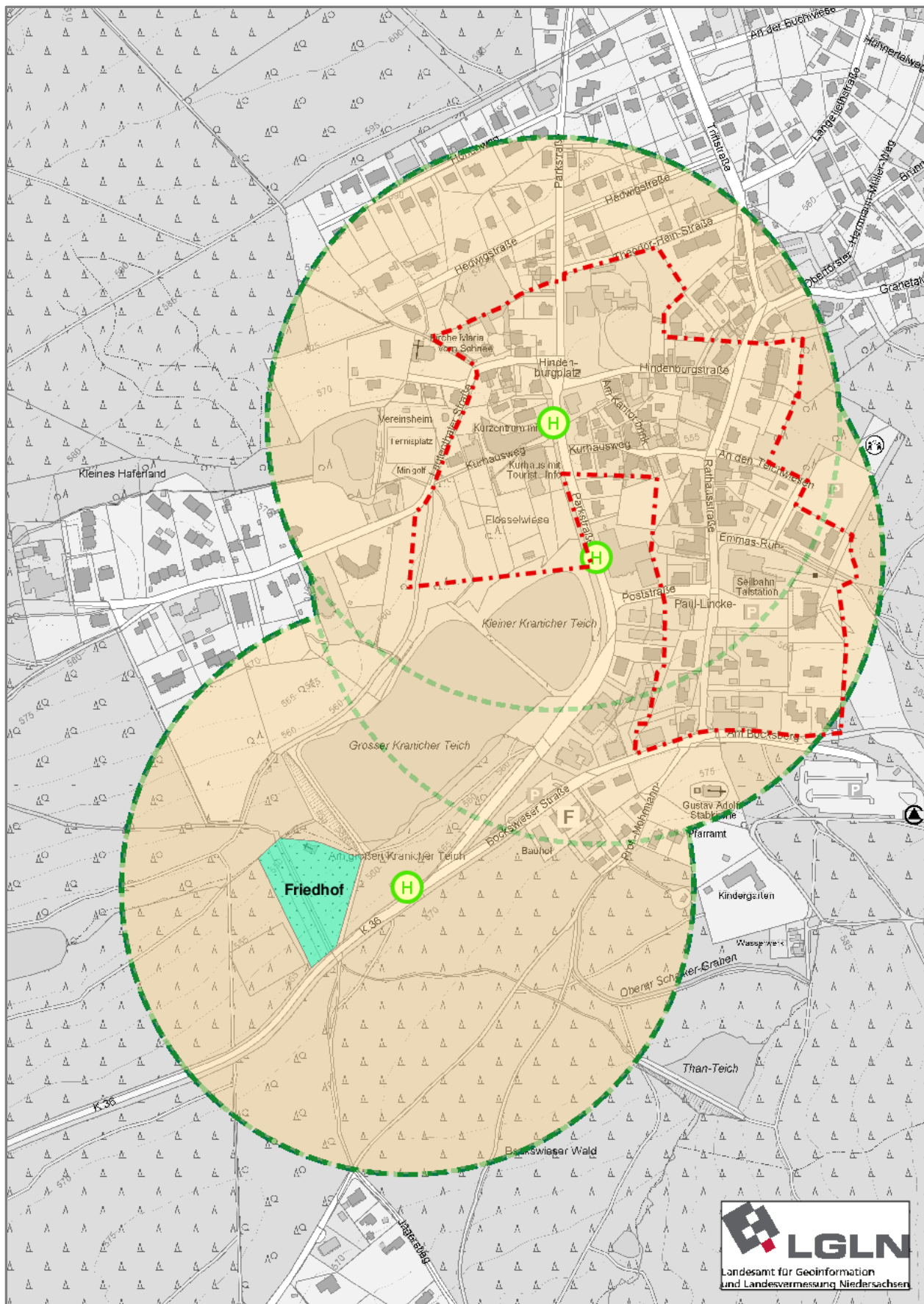


**Abb.: Bush mit Einzugsbereichen u. Puffer K36**

**Bewusst nicht in den Suchraum einbezogen** wurden:

- Flächen nördlich des ZVB um die Bushaltestelle „Ferienpark“. Der nördl. Teil von Hahnenklee ist verkehrlich eine Sackgassenlage, da keine öffentliche Straße nach Norden weiterführt. Der Siedlungsbestand ist hier überwiegend geprägt von Wohnnutzungen sowie Ferienwohnen, Ferienhäuser und Hotels. Es ist nicht vertretbar in das Umfeld dieser schutzwürdigen Nutzungen mit meist schmalen Anliegerstraßen zusätzlichen Verkehr, insbesondere LKW-Lieferverkehr hineinzuziehen.
- Gleiches gilt für Flächen östlich des ZVB die nur über schmale Anliegerstraßen, teilw. Fußgängerzone erschließbar wären.
- Desweiteren werden aufgrund des städtebaulichen Ziels eines zumindest funktionalen und räumlichen Zusammenhangs mit dem Zentralen Versorgungsbereich andere Ortsteile wie Bockswiese und Kreuzeck in die Standortsuche nicht einbezogen.

### Übersichtskarte Suchraum



---

## II. Standortanforderungen

---

Das wesentliche Kriterium zur Ermittlung alternativer Standorte im Suchraum ist die für das Vorhaben anzusetzende **Mindestflächengröße**:

### A. Ermittlung Mindestflächengröße

---

#### 1. Überbaubare Grundfläche

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist von einer Großflächigkeit und damit Raumbedeutsamkeit eines Einzelhandelsvorhabens bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche auszugehen. Im Sinne einer begrenzten Flexibilität auch in den Folgejahren nach Errichtung und Aufnahme des Betriebes wird die notwendige überbaubare Fläche daher angesetzt mit: **1.200 qm**

#### 2. Nicht überbaubarer Grundstücksteil, Nebenanlagen

Zur Ausnutzung einer überbaubaren Fläche von 1.200 qm bedarf es gemäß § 19 BauNVO in Relation zur festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ gem. § 17 BauNVO) eines größeren Baugrundstücks. Ausgehend von einer mischgebietstypischen GRZ (0,6) beläuft sich die **nicht überbaubare Fläche** in Relation zu der überbaubaren Grundfläche gem. Nr. 1 auf mind.: **800 qm**

#### 3. Stellplätze und Erschließung

Desweiteren ist baurechtlich für eine Verkaufsstätte je 30 bis 40 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen (Richtzahlen Einstellplatzbedarf Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Nr.3.1). Aufgrund des relativ hohen Umsatzbindungspotentials aus der wohnortbezogenen Nahversorgung verbunden mit der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der guten ÖPNV-Anbindung des Suchraums wird im Weiteren von dem Mindestwert 1 Stellplatz je 40 qm VKF ausgegangen. Bei einer Verkaufsflächengröße von 799 qm ergibt sich ein baurechtlicher Bedarf von **20 Stellplätzen**. Je Stellplatz einschließlich Erschließungsanteils ist mit einem Flächenbedarf von rd. 25 qm je Stellplatz auszugehen (2,6 m \* 5,5 m Stellplatzgröße + Anteil Erschließungsfläche pauschal). Bei 20 Stellplätzen folgt daraus ein Flächenbedarf von rd.: **500 qm**

Hieraus ergibt sich eine **Mindestflächengröße eines potentiellen Standortes** von rd. **2.500 qm**.

### B. Ausschluss

---

Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit einem Abstand > 50m von der nächsten öffentlichen Straße werden aufgrund des unverhältnismäßigen Erschließungsaufwandes ausgeschlossen.

### C. Weitere mögliche Anforderungen

---

Zur Vermeidung von Missverständnissen bezüglich einer zu geringen Anzahl von Alternativstandorten werden diese Aspekte nicht bei der Standortermittlung, sondern erst **bei der Bewertung** von potentiellen Standorten in die Analyse eingebracht:

#### 1. Auffindbarkeit und Erreichbarkeit

Natürlich ist die **gute Auffindbarkeit** und **unproblematische Erreichbarkeit** des Standortes, insbesondere auch für Lkw-Lieferverkehr, ein wesentlicher Aspekt auch aus Betreibersicht.

#### 2. Bebaut / Unbebaut

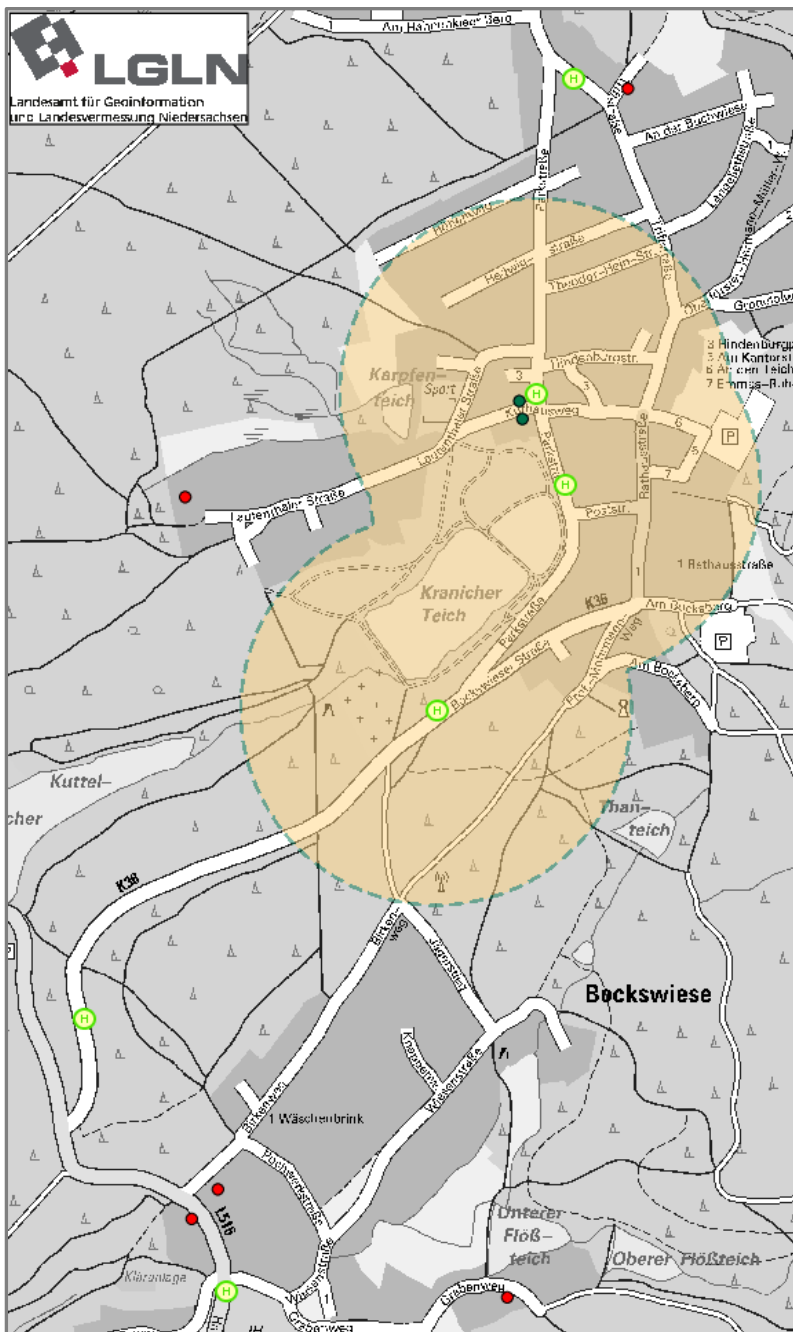
Zunächst werden im Suchraum alle Immobilien, auch bebaute herausgefiltert welche eine entsprechende Flächengröße aufweisen. Bei **bebauten Immobilien** wird jedoch bei der Bewertung eine **aktive anderweitig bestehende Nutzung (z.B. Hotel) als K.O.-Kriterium gewertet**, da diese Immobilien für die Ansiedlung eines Nahversorgers praktisch nicht zur Verfügung stehen.

### III. Potentielle Standorte

#### A. Weitere Bestandsimmobilien

Zusätzlich zu den von der Wirtschaftsförderung der Stadt bereits untersuchten Gebäudeleerständen findet hier auch eine ergänzende Auflistung weiterer augenscheinlich ungenutzter Immobilien Berücksichtigung. Diese Auflistung hat der BUND e.V. aus der Bevölkerung erhalten und dankenswerterweise der Stadt zur Verfügung gestellt.:

Objekt	Adresse	Lage Suchraum
Hotel Waldgarten	Lautenthaler Str. 36, OT Hahnenklee	außerhalb
Ehm. Mutter-Kind-Klinik	Triftstr. 24, OT Hahnenklee	außerhalb
Kurhaus	Kurhausweg 7, OT Hahnenklee	innerhalb
Schwimmhalle	Kurhausweg 10, OT Hahnenklee	innerhalb
Ehm. Altenheim	Hahnenkleer Str 1, OT Bockswiese	außerhalb
Ehm. Hotel ?	Hahnenkleer Str. 2, OT Bockswiese	außerhalb
Ehm. Hotel ?	Grabenweg 10, OT Bockswiese	außerhalb



Fünf Immobilien liegen außerhalb des Suchraums, diese werden daher von der weiteren Prüfung ausgeschlossen. Zwei Immobilien liegen innerhalb des Suchraums (Kurhaus, Schwimmhalle). Diese werden daher in die weitere Bewertung einbezogen

Abb.: Übersichtskarte mit Lage der Objekte (violettPkt.) und Suchraum.



## B. GIS-Auswertung

Mittels einer Auswertung im Geographischen Informationssystem der Stadt wurden alle Grundstücke herausgefiltert, welche im Suchraum liegen und den Standortanforderungen entsprechen. Einbezogen wurde auch Grundstücke und bebaute Objekte welche sich über mehrere Flurstücke erstrecken:

Lfd. Nr.	Objektbez.	Lage	Größe qm
1	<b>Südl. Hedwigstr.</b>	Südlich Hedwigstr. / westlich Parkstr. (Hinterlieger)	3.100
2	<b>Parkanlage Hahnenkleer Hof</b>	Nördl. Hindenburgstr.	2.800
3	<b>Tennis-/Minigolfplatz</b>	nordwestl. Lautenthaler Str.	4.200
4	<b>Nördl. Lauthenthaler Str.</b>	Zw. Lautenthaler Str. / Karpfenteich	6.700
5	<b>Kurzentrum mit Schwimmhalle</b>	nördl. Kurhaus, westl. Parkstr.	2.800
6	<b>Kurhaus</b>	nördl. Kl.Kranicher Teich, westl. Parkstr.	3.400
7	<b>Kurpark</b>	Westl. Parkstr. / südl. Kurhausweg, nördl. Kl.Kranicher teich	14.100
8	<b>Blockinnenbereich</b>	Parkstr. / Kurhausweg / Rathausstr. / Poststr.	3.000
9	<b>Parkplatz Festplatz</b>	Östl. An den Teichweisen	5.300
10	<b>Grünfläche Kl. Kurpark</b>	Nördlich An den Teichwiesen	5.100
11	<b>Haus Vier Jahreszeiten am See</b>	Östl. Parkstr. Ecke Poststr.	4.500
12	<b>Kleiner Kranicher Teich</b>	Westl. Rathausstr. gegenüber Poststr.	14.200
13	<b>Talstation Seilbahn mit Parkplatz</b>	Östl. Rathausstr. / südl. Emmas-Ruh	6.300
14	<b>Hotels am Kranichsee</b>	Östlich Parkstr.	3.500
15	<b>Freifläche südl. Am Bocksberg</b>	Südl. Bockswieser Str. zwischen Stabkirche und Groß-Parkplatz	3.400
16	<b>Hinter dem Pfarramt</b>	Prof.-Mohrmann-Weg	4.800
17	<b>Parkplatz nördl. Bockswieser Str.</b>	Dreieck zwischen Park- und Bockswieser Str.	2.466
18	<b>Grünanlage östlich Friedhof</b>	Zwischen K36 „Parkstr.“ und Gr. Kranicher Teich	10.700
19	<b>Parkplatz südl. Bockswieser Str.</b>	Ortseingang OT Hahnenklee	4.300
20	<b>Wald westlich Friedhof</b>	Nördlich K36	6.300

Soweit Immobilien im Suchraum liegen und die Standortanforderungen erfüllen, sind diese hier mit aufgelistet. Ausgenommen hiervon ist der *Große Kranicher Teich*. Exemplarisch und der Vollständigkeit halber ist der *Kleine Kranicher Teich* aufgenommen, die Ausschlussgründe sind auch auf den *Großen Kranicher Teich* übertragbar. Gleiches gilt für die Waldfläche südlich der K36 gegenüber Potentialfläche Nr. 20. Außenbereichsfläche ohne Nähe zu öffentlichen Straßen (50m) wurden ebenfalls nicht aufgenommen.

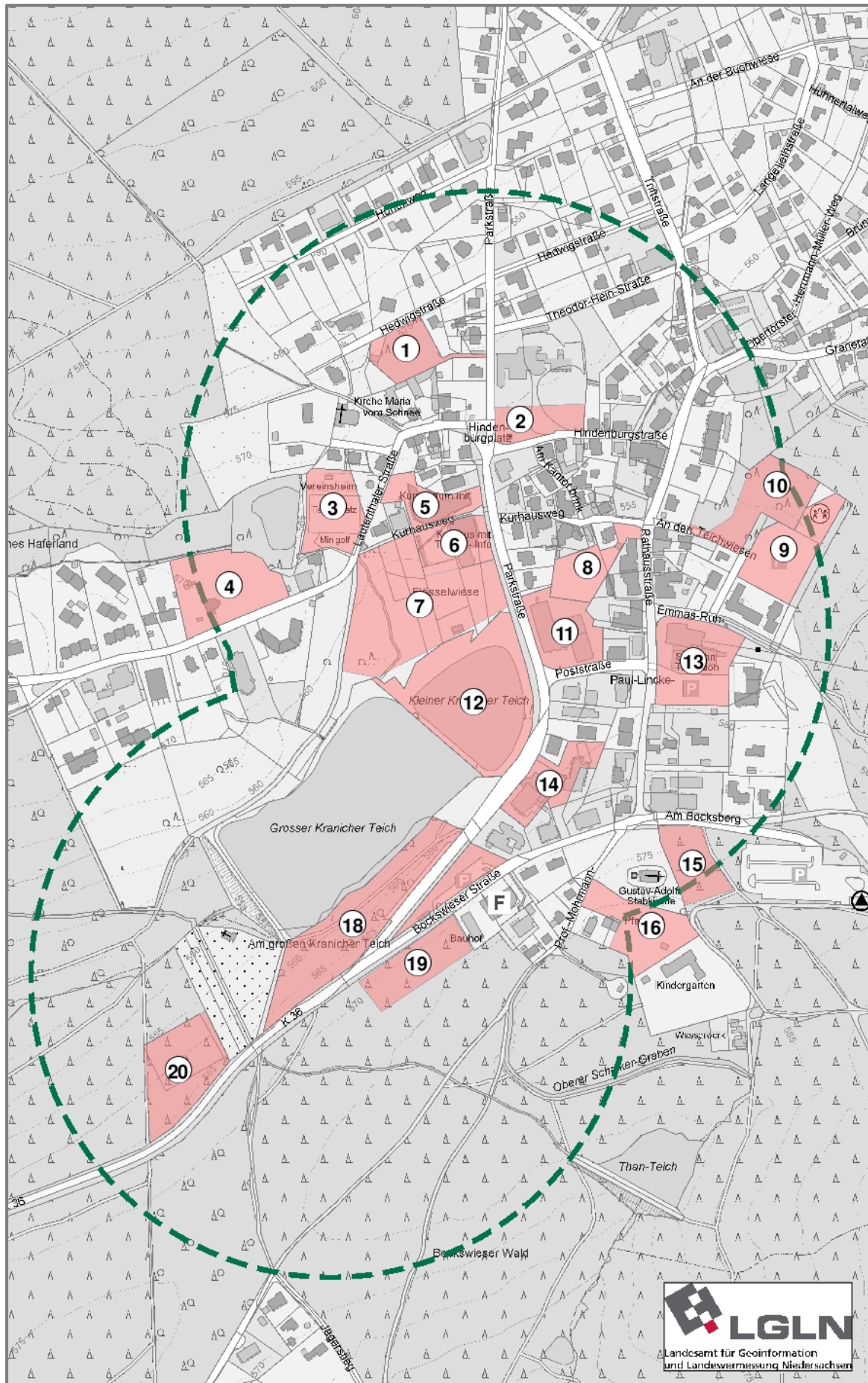


Abb.: Übersichtskarte potentielle Standorte im Suchraum

---

## IV. Prüfkriterien

---

### A. Rechtlich Übergeordnet

---

#### 1. Landschaftsschutz / Naturschutz (Schutzgebiete LSG, §30 Biotop)

##### 1.1 Gesetzlich geschütztes Biotop

Die Lage in einem gesetzlich **geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG)** ist ein **Ausschlusskriterium**, da eine Bebauung mit einer Zerstörung dieses Biotops verbunden wäre.

##### 1.2 LSG – „N-Zone“

Ebenso ausgeschlossen ist ein Standort in der „**N-Zone**“ **des Landschaftsschutzgebietes**, da diese Bereiche dem Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“ dienen und die Umsetzung der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie gewährleisten.

##### 1.3 LSG – „H- bzw. T-Zone“

Standorte in der „**H-Zone**“ und **der „T-Zone**“ des Landschaftsschutzgebietes sind nur bei einer Entlassung aus dem Landschaftsschutz realisierbar. Dies ist jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen. Vielmehr ist hier zur Bewertung der tatsächliche Zustand von Natur und Landschaft heranzuziehen und das Eingriffspotential auf dieser Basis abzuschätzen.

#### 2. Welterbe und Pufferzone

Die folgenden Einstufungen basieren auf dem „**Antrag zur Eintragung der Oberharzer Wasserwirtschaft in die UNESCO-Welterbeliste – Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar**“ des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) aus dem Jahr 2008; insbesondere dem „Anhang C – **Managementplan**“, NLD 2007.

##### 2.1 Kernzone

**Ausgeschlossen** sind Standorte mit einer direkten Beeinträchtigung der **Kernzone** des Welterbe-Guts „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Diese Kernzone besteht aus den denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Bodendenkmalen sowie ihres direkten Umfeldes (i.d.R. allseitiger Abstand von rd. je 10m). Die Welterbegrenze der auf der Erdoberfläche liegenden Elemente der Oberharzer Wasserwirtschaft wird auf den Planwerken des Antrages durch eine durchgezogene rote Linie dargestellt.

##### 2.2 Pufferzone

Einer **Einzelfallprüfung** bedarf eine Überschneidung eines Standortes mit der **Pufferzone** des Welterbes. Die UNESCO-Welterbekommission hat in ihren Richtlinien die Pufferzone als ein **Gebiet** definiert, welches: „... *das angemeldete Gut umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden*“.

Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätte und auch keine allgemeine Bauverbotszone sind. Vielmehr sollen sie dem **Schutz vor negativen Einwirkungen auf die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Welterbes** mit seinen historischen Sichtbezügen dienen. Ähnlich wie beim Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG ist bei der Pufferzone zu prüfen, ob durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Die Pufferzone stellt somit eine **Orientierungshilfe** für die verantwortlichen Behörden dar, z.B. um für die Welterbestätte

**drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen** und hierauf im Rahmen der rechtlich bestehenden Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren.

Gegenstand dieses **Umgebungsschutzes** sind ausschließlich **optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung** (s. hierzu Kommentar Dipl.-Ing. Klaus-Dietmar Schmidt in der Praxis der Kommunalverwaltung, G11 Nds). Die Pufferzone hat somit „warnenden“ Charakter. Bei jedem Vorhaben, das in der direkten Nachbarschaft zum Welterbe durchgeführt werden soll, ist im Rahmen des **konkreten Einzelfalls** zu prüfen, ob durch ein Vorhaben das **Erscheinungsbild des Denkmals** beeinträchtigt wird. Eine **allgemein gültige Regelung** für einen Mindestabstand, den Anlagen zu den Elementen des Weltkulturerbes einhalten müssen, kann auch aufgrund von Überschneidungen der Pufferzone mit Siedlungsbestand **nicht** getroffen werden. Pufferzonen sollen jedoch das Gut nicht unangemessen von seinem seit Langem bestehenden sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Kontext trennen, indem die Pufferzone in ein „Museum“ oder eine Touristenmeile verwandelt wird.

Für die **Oberharzer Wasserwirtschaft** wurde eine standardisierte **Pufferzone von 65 m** zu den übertägigen Welterbegrenzen vorgesehen. In besonderen Situationen sind die Pufferzonen den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepasst. Den in der Erde liegenden Gütern, wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen, wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle, noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

### **3. Verfügbarkeit – aktuelle Nutzung u. Eigentumsrecht**

Die absehbare Verfügbarkeit einer Fläche für ein städtebauliches Ziel ist von Relevanz für die Erforderlichkeit von Bauleitplanverfahren im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Bauleitplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung "erforderlich", wenn seine Vollzugsfähigkeit gesichert ist. Hingegen ist in diesem Sinne ein Plan nicht erforderlich, der sich aus tatsächlichen Gründen in absehbarer Zeit nicht umsetzen lässt (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. 03. 2004 - 4 CN 4/03).

#### **3.1 Aktuelle Nutzung**

Bei Immobilien mit einer aktiven anderweitig **bestehenden tragfähigen Nutzung** (z.B. Hotel) wird dies als K.O.-Kriterium gewertet. Eine Verdrängung von anderen Nutzungen insbesondere touristischen Angeboten ist nicht beabsichtigt. Diese Immobilien somit praktisch für die Ansiedlung eines Nahversorgers nicht zur Verfügung.

#### **3.2 Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit**

Eine Nicht-Bereitschaft seitens der Grundstücksbesitzenden, diese Fläche zur Verfügung zu stellen (Kauf o. Erbbaupacht) ist ein Ausschlusskriterium. Die Durchführung von Enteignungsverfahren ist politisch nicht beabsichtigt und die rechtlichen Erfolgsaussichten wären eher zweifelhaft. Die Begründung eines Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB für einen privaten Einzelhandelsbetrieb ist planungsrechtlich nicht möglich.

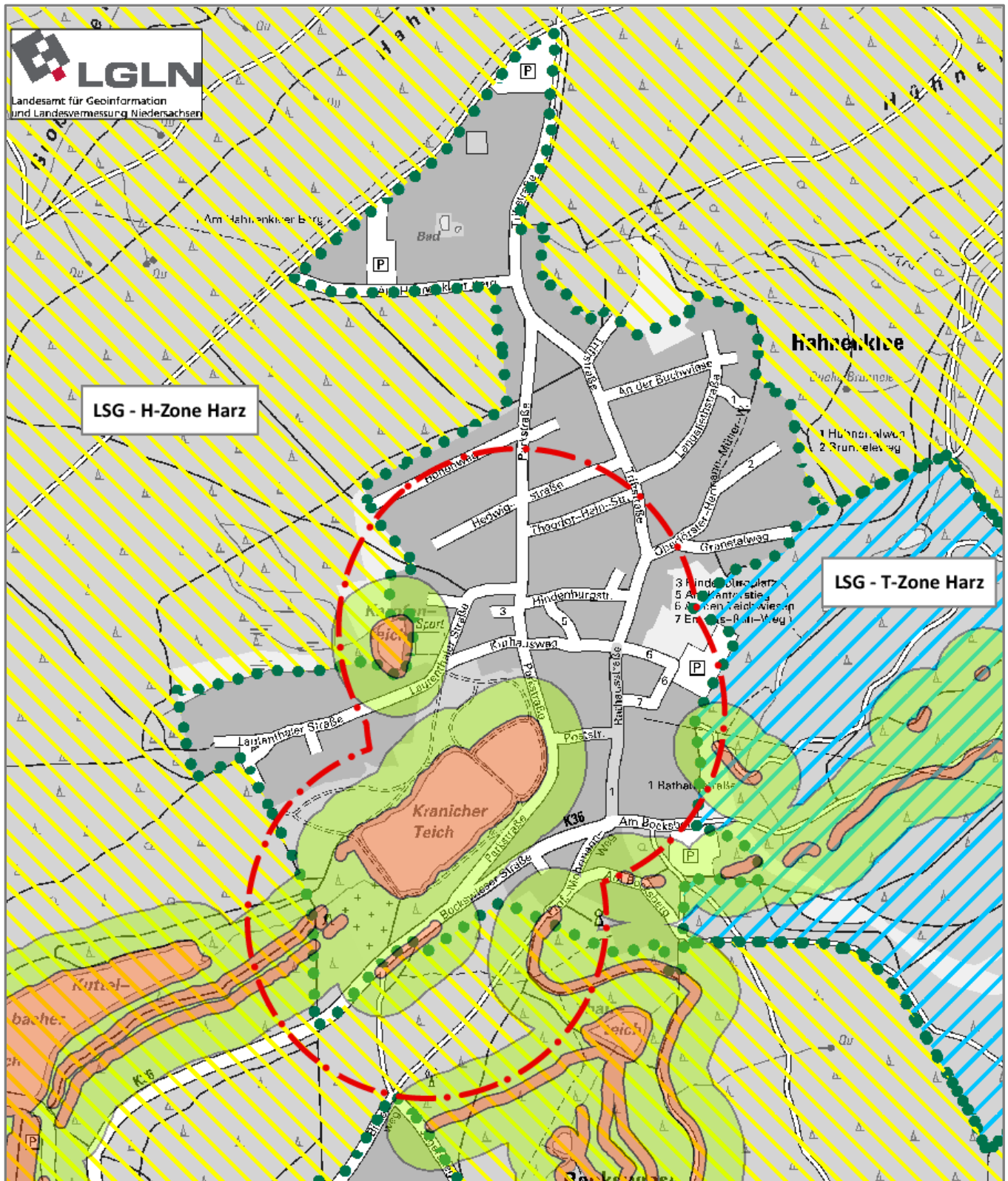


Abb.: Übersichtskarte mit Welterbe und Landschaftsschutzgebiet (LSG)

---

## **B. Fachlich Städtebau**

---

### 1. Abdeckung fußläufiger Einzugsbereich

Der Standort sollte aufgrund seines fußläufigen Einzugsbereichs von max. 1.000m Wegstrecke einen möglichst großen Anteil der Bevölkerung abdecken. Dies korrespondiert mit der Funktion als wohnortbezogene Nahversorgung und dient einer möglichst großen Kaufkraftbindung im Ort.

### 2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit

Neben der Nahversorgung der Bevölkerung soll auch eine Einkaufsmöglichkeit die Gäste aus Ferienwohnungen und Ferienhäusern geschaffen werden. Zu dem Einwohnerbestand von rd. 1.200 Personen treten Übernachtungen in der Größenordnung von 420.000 pro Jahr hinzu. Dies entspricht dem Bedarf an Artikeln des täglichen Bedarfs von 1.150 Einwohnern. Somit ist eine gute Auffindbarkeit des Standortes für die in der Regel weniger ortskundigen Gäste von relevanter Bedeutung. Hinzu kommt ein gewisses Verkehrsaufkommen, aufgrund von Ersteinläufen der Gäste am Anreisetag. Dies erfordert eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Standortes.

### 3. Baugrund / Topographie

Topographie und Baugrundverhältnisse sollten eine Bebauung und Erschließung im wirtschaftlich darstellbaren Rahmen ermöglichen.

### 4. Erschließung(saufwand)

Je größer der Abstand von öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Trinkwasser, Strom) ist, desto aufwendiger und wirtschaftlich belastender ist die Erschließung eines Grundstücks. Zu bevorzugen sind Standorte in der Nähe von Anschlussmöglichkeiten.

### 5. Betriebliche Eignung nach Einschätzung Investor/Betreiber

Ein nach den anderen Kriterien geeigneter Standort ist dennoch nicht zielführend, wenn im Grundsatz am Betrieb eines Nahversorgers in Hahnenklee interessierte Unternehmen diesen aus betrieblichen Gründen ablehnen. Dieses Kriterium ist daher dafür gedacht, in der Bewertung auch die Einschätzung des Betreibers einfließen lassen zu können. Soweit dies zum Ausschluss eines Standortes führt, wird die entsprechende standortbezogene Begründung dokumentiert.

## V. Bewertung potentielle Standorte

### A. Bewertung Übersicht

Die ermittelten potentiellen Standorte (s. Kapitel III.B) wurden hinsichtlich ihrer Eignung wie folgt bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand verfügbarer Unterlagen ohne spezielle Erhebungen, Kartierungen.

Nr.	Objektbez.	Ausschlaggeb. Kriterien	Eignung
1	Südl. Hedwigstr.	Nicht geeignet, anderes städtebauliches Ziel	⊗
2	Parkanlage Hahnenkleer Hof	Nicht verfügbar	⊗
3	Tennis-/Minigolfplatz	Nicht verfügbar, ...	⊗
4	Nördl. Lauthentaler Str.	Nicht verfügbar, anderes städtebaul. Ziel	⊗
5	Kurzentrum mit Schwimmhalle	Nicht verfügbar, anderes städtisches Ziel, betrieblich nicht geeignet.	⊗
6	Kurhaus	Wie Nr. 5	⊗
7	Kurpark	Beeintr. Welterbe, anderes städtebaul. Ziel.	⊗
8	Blockinnenbereich	Nicht geeignet, anderes städtebaul. Ziel	⊗
9	Parkplatz Festplatz	Keine Verfügbarkeit, andere städt. Entwicklungsziele	⊗
10	Grünfläche Kl. Kurpark	Wie Nr. 9	⊗
11	Haus Vier Jahreszeiten am See	Nicht Verfügbar.	⊗
12	Kleiner Kranicher Teich	Zerstörung Welterbe, nicht verfügbar, betrieblich nicht geeignet.	⊗
13	Talstation Seilbahn mit Parkplatz	Nicht verfügbar, andere wichtige Nutzung	⊗
14	Hotels am Kranichsee	Nicht verfügbar	⊗
15	Freifläche südl. Am Bocksberg	Nicht verfügbar, Schutz Umfeld Stabkirche	⊗
16	Hinter dem Pfarramt	Beeinträchtigung Kernzone Welterbe, Schutz Umfeld Stabkirche, nicht verfügbar	⊗
17	Parkplatz nördl. Bockswieser Str.	Nicht bebaubar, betrieblich nicht geeignet.	⊗
18	Grünanlage östlich Friedhof	Beeintr. Kernzone sowie Erlebbar-/Wahrnehmbarkeit Welterbe; für Bebauung ungeeignet.	⊗
19	Parkplatz südl. Bockswieser Str.	Keine unlösbar. Konflikte, geeignet u. verfügbar	■
20	Wald westlich Friedhof	Nicht verfügbar, anders städtebauliches Ziel (Vorbehalt Erw. Friedhof)	⊗

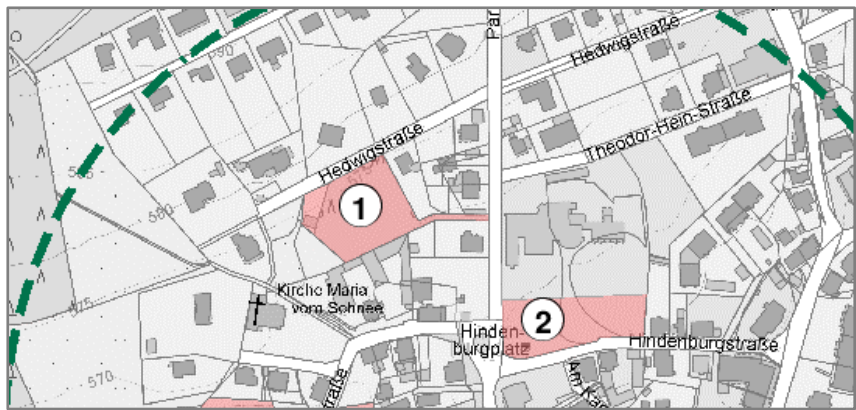
### B. Bewertung Steckbriefe

Die Situation und komplette Bewertung zu den einzelnen potentiellen Standorten sind den folgenden Steckbriefen zu entnehmen. Die Bewertung zu den einzelnen Kriterien sind mit farbigen Symbolen versehen:

■	Geeignet: Nach derzeitiger Einschätzung vorbehaltlich ggfs. durchzuführender Verfahren, insbesondere Bauleitplanung realisierbar.
▲	Bedingt geeignet: Grundsätzlich vorstellbar, kein Ausschlussgrund aber mit Einschränkungen
⊗	Ausschluss: Ungeeignet aufgrund von Konflikt mit Ausschluss-Grund, verfestigter anderweitiger Nutzung oder unrealistisch hoher Aufwand.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
1	Südl. „Hedwigstraße“	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	nicht betroffen	■
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Wohnbauland, private Grünfläche. Bei Nachverdichtung ist städtebaulich Wohnbebauung anzustreben.	⊗
3.2	Eigentum	Privat	▲















**B STÄDTEBAUFACHLICH**

1. Fußläufiger Einzugsbereich	■
Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese	
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit	▲
Mäßig bis schlecht aufgrund Lage an Nebenstr. / Sackgasse	
3. Baugrund Topographie	▲
Hanglage; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
4. Erschließungsaufwand	▲
Durchschnittlich aufgrund Lage im Siedlungsbestand	
5. Betriebliche Eignung	⊗
Zum wirtschaftlichen betrieb ungeeignet	

**BEWERTUNG**

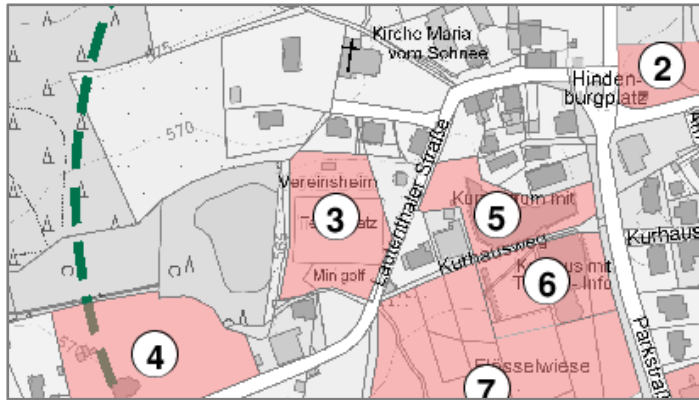
Nicht geeignet, städtebauliches Ziel Wohnbebauung



Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
<b>2</b>	<b>Parkanlage Hahnenkleer Hof</b>	
<b>Lageplan / Foto</b>		
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>		
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>	
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen 
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen 
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen 
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>	
2.1	Kernzone	nicht betroffen 
2.2	Pufferzone	nicht betroffen 
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	
3.1	Aktuelle Nutzung	Hotel-Parkanlage 
3.2	Eigentum	Hotel Hahnenkleer Hof GmbH 
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>		
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b>	
	Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese	
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>	
	Mäßig aufgrund Lage am Ende Hauptverkehrsstraße / Nebenstraße	
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b>	
	Relativ eben; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b>	
	Durchschnittlich aufgrund Lage im Siedlungsbestand	
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b>	
	mit Einschränkungen	
<b>BEWERTUNG</b>		
Nicht verfügbar		

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wert
3	Tennis- / Minigolfplatz	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Tennis- u. Minigolfplatz.	⊗
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH	▲

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

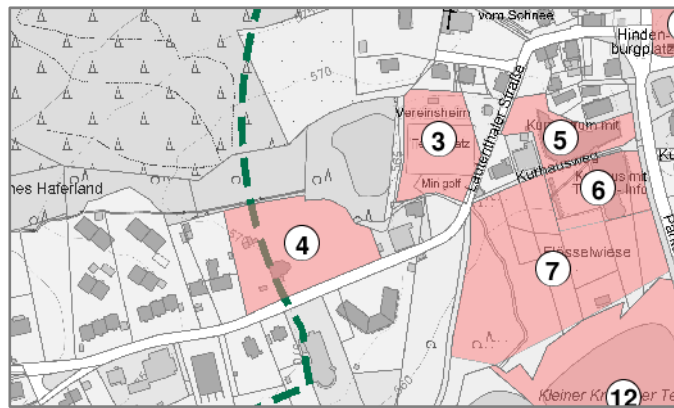
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		▲
Schlecht aufgrund Lage an Nebenstraße und Sackgasse ohne Wendemöglichkeit Lkw		
3. Baugrund Topographie		■
Relativ eben; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt		
4. Erschließungsaufwand		▲
Durchschnittlich aufgrund Lage in Baugebiet / Siedlungsbestand		
5. Betriebliche Eignung		⊗
Betriebswirtschaftlich uninteressant aufgrund abseitiger Lage, schwieriger Anlieferung		

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, von Investoren-/Betreiberseite kein Interesse.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
4	Nördlich „Lautenthaler Str.“	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Wohngebäude, private Grünfläche. Bei Nachverdichtung ist städtebaulich Wohnbebauung anzustreben.	⊗
3.2	Eigentum	Stiftung	▲

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
	Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese	
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		▲
	Schlecht aufgrund Lage an Nebenstraße und Sackgasse ohne Wendemöglichkeit Lkw	
3. Baugrund Topographie		■
	Relativ eben; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt, teilw. bebaut	
4. Erschließungsaufwand		▲
	Erschlossen aufgrund Lage in Baugebiet / Siedlungsbestand	
5. Betriebliche Eignung		⊗
	Betriebswirtschaftlich uninteressant aufgrund abseitiger Lage, schwieriger Anlieferung	

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, von Investoren-/Betreiberseite kein Interesse städtebaul. Ziel Wohnbebauung

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wert
5	Kurzentrums mit Schwimmhalle	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**


1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	nicht betroffen	■
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Öffentliche Toilette, Schwimmhalle geschlossen. Die Immobilie soll einer touristischen (Nach)Nutzung vorbehalten bleiben. Eine Machbarkeitsstudie wurde gem. Ratsbeschl. beauftragt.	⊗
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH	▲

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
	Guter Abdeckung Siedlungslage, teilw. Sogar OT Bockswiese	
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		■
	Gut aufgrund Lage an innerörtlicher Hauptverkehrsstr. und im ZVB	
3. Baugrund Topographie		■
	Bebaut, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
4. Erschließungsaufwand		■
	Erschlossen aufgrund vorhandener Bebauung	
5. Betriebliche Eignung		⊗
	Der Umbau zu einem Einzelhandelsbetrieb wäre mit einem unwirtschaftlich hohen Aufwand verbunden, dies für den Investor/Betreiber wirtschaftlich nicht darstellbar.	

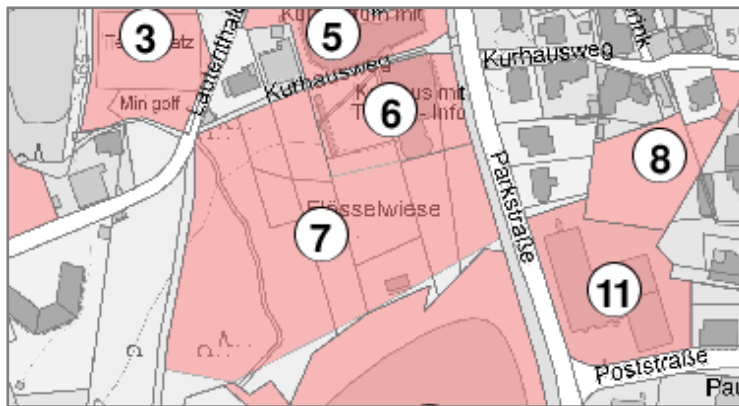
**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, anderes städtisches Ziel, betrieblich nicht geeignet.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg	
6	Kurhaus	⊗	
<b>Lageplan / Foto</b> 			
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>			
<b>1. Landschaftsschutz / Naturschutz</b>			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
<b>2. Welterbe u. Pufferzone</b>			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	nicht betroffen	■
<b>3. Verfügbarkeit</b>			
3.1	Aktuelle Nutzung	Tourist-Information, Die Immobilie soll einer touristischen (Nach)Nutzung vorbehalten bleiben. Eine Machbarkeitsstudie wurde gem. Ratsbeschluss beauftragt.	⊗
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH	▲
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>			
<b>1. Fußläufiger Einzugsbereich</b>			■
Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese			
<b>2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>			■
Gut aufgrund Lage an innerörtlicher Hauptverkehrsstr. und im ZVB			
<b>3. Baugrund Topographie</b>			■
Bebaut, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt			
<b>4. Erschließungsaufwand</b>			■
Erschlossen aufgrund vorhandener Bebauung			
<b>5. Betriebliche Eignung</b>			⊗
Der Umbau zu einem Einzelhandelsbetrieb wäre mit einem unwirtschaftlich hohen Aufwand verbunden, dies ist der Investor/Betreiber wirtschaftlich nicht darstellbar.			
<b>BEWERTUNG</b>			
Nicht verfügbar, anderes städtisches Ziel, betrieblich nicht geeignet.			

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wert
7	Kurpark	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**


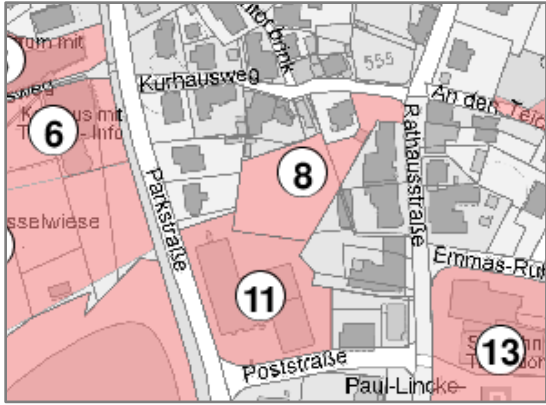











1. Landschaftsschutz / Naturschutz		
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen <span style="float:right">■</span>
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen <span style="float:right">■</span>
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen <span style="float:right">■</span>
2. Welterbe u. Pufferzone		
2.1	Kernzone	nicht betroffen <span style="float:right">■</span>
2.2	Pufferzone	Hier muss von einer erheblichen Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Welterbe-Gutes ausgegangen werden <span style="float:right">⊗</span>
3. Verfügbarkeit		
3.1	Aktuelle Nutzung	Öffentliche Grünanlage, Kurpark mit Relevanz für Kurortstatus <span style="float:right">▲</span>
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH <span style="float:right">▲</span>

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

1. Fußläufiger Einzugsbereich	
	Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese <span style="float:right">■</span>
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit	
	Gut aufgrund Lage an innerörtlicher Hauptverkehrsstr. und im ZVB <span style="float:right">■</span>
3. Baugrund Topographie	
	leicht. Hanglage; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt <span style="float:right">■</span>
4. Erschließungsaufwand	
	Durchschnittlich, aufgrund Lage an K36 u. Bockswieser Str. am Siedlungsbestand <span style="float:right">▲</span>
5. Betriebliche Eignung	
	Mit Einschränkungen <span style="float:right">▲</span>

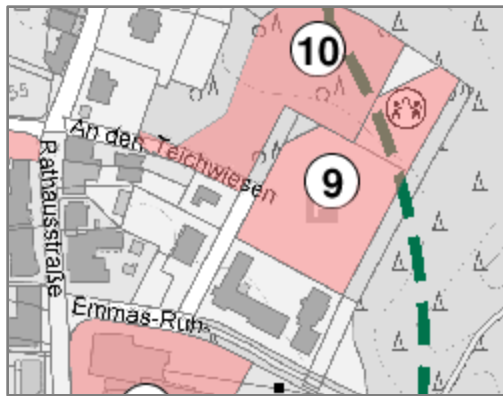
**BEWERTUNG**

Beeinträchtigung Welterbe, anderes städtebauliches Ziel.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
<b>8</b>	<b>Blockinnenbereich</b>	
<b>Lageplan / Foto</b>		
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>		
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>	
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen 
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen 
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen 
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>	
2.1	Kernzone	nicht betroffen 
2.2	Pufferzone	Randlage 
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	
3.1	Aktuelle Nutzung	Wohnbaufläche unbebaute, private Grünfläche 
3.2	Eigentum	Privat ?
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>		
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b>	
	Guter Abdeckung Siedlungslage, ausser OT Bockswiese	
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>	
	Schlecht Hinterlieger, Zufahrt nur über Seitenstr. möglich	
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b>	
	Relativ eben; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b>	
	Durchschnittlich, aufgrund Lage im Siedlungsbestand	
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b>	
	Uninteressante Lage, schwierige Anlieferung	
<b>BEWERTUNG</b>		
Nicht geeignet, anderes städtebauliches Ziel Wohnbaufläche		

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
9	Parkplatz Festplatz	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Nicht betroffen	■
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Baurechtlich notwendige Stellplätze, Festplatz	⊗
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH, andere Entwicklung vorgesehen	⊗

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

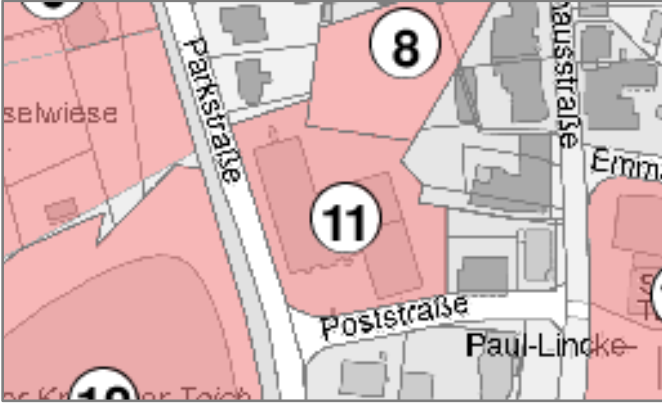
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage, ausser OT Bockswiese		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		▲
schlecht aufgrund abseitiger an Seitenstraße, Sackgassensituation		
3. Baugrund Topographie		▲
Hanglage, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt		
4. Erschließungsaufwand		▲
Durchschnittlich, aufgrund Lage am Siedlungsrand		
5. Betriebliche Eignung		▲
Mit Einschränkung schwierige Anlieferung		

**BEWERTUNG**

Keine Verfügbarkeit, andere städtische Entwicklungsziele

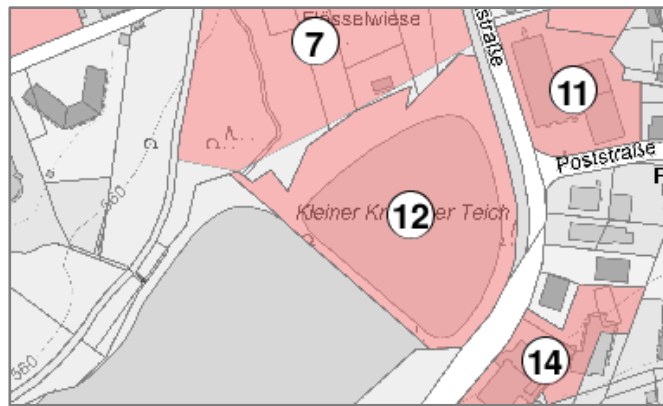


Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg	
10	Grünfläche kleiner Kurpark	⊗	
Lageplan / Foto			
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>			
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>		
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>		
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Nicht betroffen	■
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>		
3.1	Aktuelle Nutzung	teilw. Straße, Ausweichparkplatz, öffentl. Grün-/Gehölzfläche	▲
3.2	Eigentum	Stadt Goslar, für andere Entwicklung vorgesehen	⊗
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>			
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b>		■
	Guter Abdeckung Siedlungslage, ausser OT Bockswiese		
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>		▲
	schlecht aufgrund abseitiger an Seitenstraße, Sackgassensituation		
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b>		▲
	Relativ eben, teilw. Altablagerung. (Hausmüll)		
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b>		▲
	Durchschnittlich, aufgrund Lage am Siedlungsrand		
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b>		▲
	Mit Einschränkung schwierige Anlieferung		
<b>BEWERTUNG</b>			
Nicht Verfügbar, andere städtische Entwicklungsziele			

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg	
11	Haus Vier Jahreszeiten am See	⊗	
<b>Lageplan / Foto</b> 			
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>			
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>		
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>		
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>		
3.1	Aktuelle Nutzung	Ferienwohnungen, Gastronomie	⊗
3.2	Eigentum	Eigentümergeinschaft	⊗
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>			
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b>		■
	Guter Abdeckung Siedlungslage, außer OT Bockswiese		
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>		■
	Gut aufgrund Lage an innerörtlicher Hauptstraße und gegenüber ZVB		
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b>		▲
	Relativ eben; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt, <b>bebaut</b>		
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b>		■
	Erschlossen aufgrund Bebauung		
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b>		⊗
	Erwerb u. Abriß/Umbaukosten aufgrund Baubestand wirtschaftlich nicht darstellbar		
<b>BEWERTUNG</b>			
Nicht Verfügbar, wirtschaftlich nicht darstellbar			

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
12	Kleiner Kranicher Teich	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	zu überprüfen, LP1999: Sonst.naturfern.Stillgew. SXS	▲
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	Zerstörung	⊗
2.2	Pufferzone	Überschneidung s.o.	⊗
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Teich Oberharzer Wasserwirtschaft, Kulturdenkmal	⊗
3.2	Eigentum	Harzwasserwerke	⊗

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

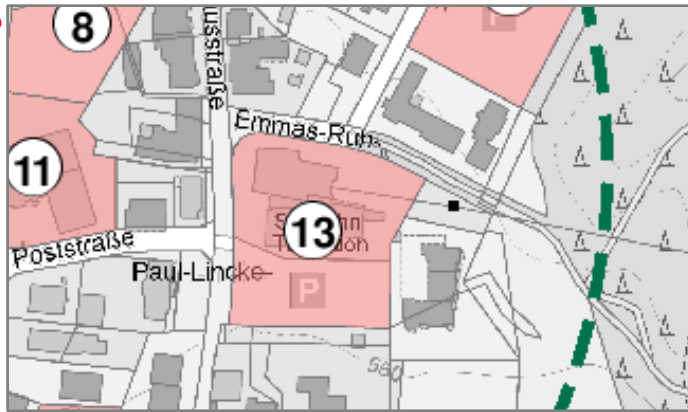
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage, teilw. ausser OT Bockswiese		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		■
Gut aufgrund Lage an innerörtlicher Hauptstraße und gegenüber ZVB		
3. Baugrund Topographie		⊗
Ungeeignet: historischer Stauteich mit typischen Ablagerungen, uneben		
4. Erschließungsaufwand		▲
Durchschnittlich, aufgrund Lage an Parkstr und. am Siedlungsbestand		
5. Betriebliche Eignung		⊗
Ungeeignet		

**BEWERTUNG**

Zerstörung Welterbe, nicht verfügbar, betrieblich nicht geeignet.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wert
13	Talstation Seilbahn mit Parkplatz	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	■
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Talstation Bocksberg-Seilbahn, Bike-/Skiverleih, Stellplätze hierzu	⊗
3.2	Eigentum	Bocksberg Invest GmbH & Co. KG, weit. Privateigentum	⊗

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

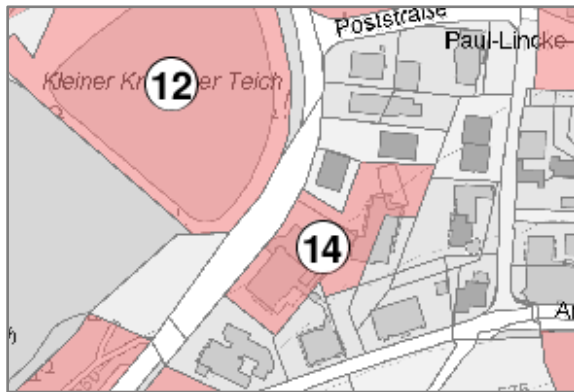
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage jedoch nicht OT Bockswiese		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		▲
Mäßig bis schlecht, Nebenstraßen teilw. Fußgängerzone		
3. Baugrund Topographie		■
Relativ eben, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt, <b>teilw. bebaut</b>		
4. Erschließungsaufwand		▲
Teilw. Erschlossen, aufgrund vorhandener Bebauung		
5. Betriebliche Eignung		⊗
Erwerb u. Abriß/Umbaukosten aufgrund Baubestand wirtschaftlich nicht darstellbar		

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, zu erhaltende Nutzung für touristisches Angebot, wirtschaftlich nicht darstellbar.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
14	Hotels am Kranichsee	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung, bestehende Baurechte	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Hotelanlage	⊗
3.2	Eigentum	Privat	⊗

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

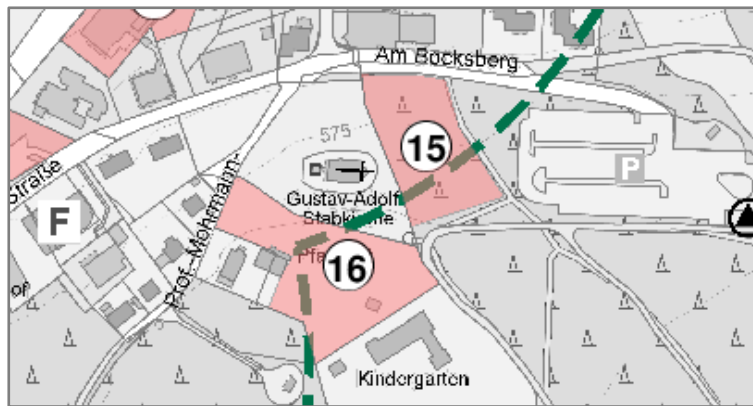
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung OT Hahnenklee, Lage direkt am ZVB		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		■
Sehr gut aufgrund Lage an Hauptverkehrsstraße		
3. Baugrund Topographie		▲
Relativ eben, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt, <b>bebaut</b>		
4. Erschließungsaufwand		■
Aufgrund Bebauung bestehende Erschließung		
5. Betriebliche Eignung		⊗
Erwerb u. Abriß/Umbaukosten aufgrund Baubestand wirtschaftlich nicht darstellbar		

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, wirtschaftlich nicht darstellbar.

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
15	Freifläche südl. „Am Bocksberg“	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Öffentliche Grünfläche mit Schutzpflanzung Umgebung denkmalgeschützte Stabkirche	⊗
3.2	Eigentum	Stadt Goslar	▲

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

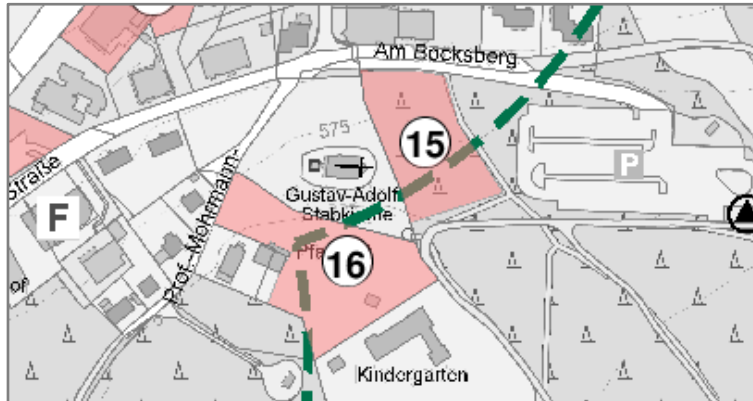
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage, Nähe zum ZVB		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		▲
Mäßig da Seitenstraße		
3. Baugrund Topographie		▲
Hanglage; keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt		
4. Erschließungsaufwand		▲
Durchschnittlich, aufgrund Lage im Siedlungsbestand		
5. Betriebliche Eignung		▲
Eingeschränkt wegen abseitiger Lage		

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, andere Flächenfunktion (Schutz Umfeld Stabkirche)

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
16	Hinter dem Pfarramt	

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	Überlagerung am nördl. Grundstücksrand	
2.2	Pufferzone	Überschneidung	
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Gemeinbedarfsfläche Gemeindehaus	
3.2	Eigentum	Kirchengemeinde	

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

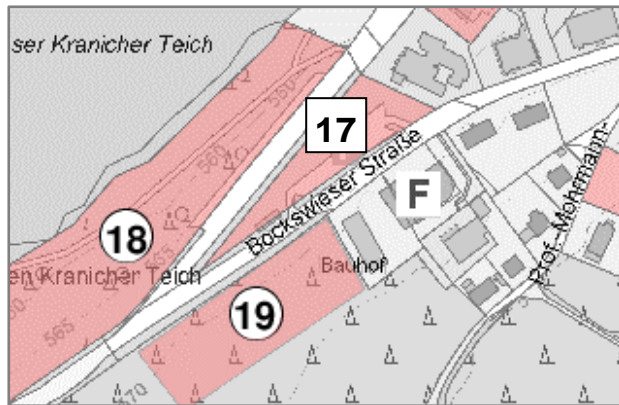
1. Fußläufiger Einzugsbereich	
Guter Abdeckung Siedlungslage, Nähe zum ZVB	
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit	
Sehr schlecht da Seitenstraße und Sackgasse sowie überwiegend Hinterlieger	
3. Baugrund Topographie	
Hanglage, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
4. Erschließungsaufwand	
Pfarramt sowie benachbart Kindergarten und Wohnbebauung sind erschlossen.	
5. Betriebliche Eignung	
Sehr abseitige Lage, Lieferverkehr kaum möglich	

**BEWERTUNG**

Beeinträchtigung Kernzone Welterbe, Flächenfkt. Schutz Umfeld Stabkirche, nicht verfügbar

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
17	Parkplatz nördlich „Bockswieser Str.“	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Parkplatz	▲
3.2	Eigentum	Stadt Goslar	■

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

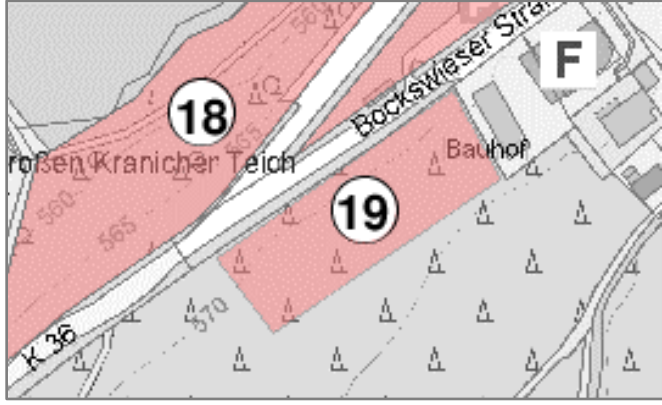
1. Fußläufiger Einzugsbereich		■
Guter Abdeckung Siedlungslage, teilw. sogar OT Bockswiese		
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit		■
Sehr gut aufgrund Lage am Ortseingang Kreisstraße		
3. Baugrund Topographie		⊗
Höhenunterschied; Bauschutthalde (Altlast), sehr schlechter Grundstücks-Zuschnitt		
4. Erschließungsaufwand		▲
Durchschnittlich, aufgrund Lage an K36 u. Bockswieser Str. am Siedlungsbestand		
5. Betriebliche Eignung		⊗
Betrieblich nicht geeignet		

**BEWERTUNG**

Baugrundstück ungeeignet, betrieblich nicht geeignet.

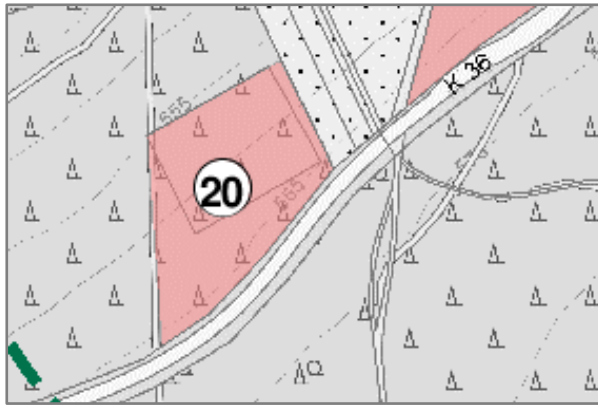


Lfd.Nr.	Objektbezeichnung		Wertg
18	Grünanlage östl. Friedhof		⊗
<b>Lageplan / Foto</b>			
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>			
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>		
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>		
2.1	Kernzone	Überlagerung	⊗
2.2	Pufferzone	Hier muss von einer erheblichen Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Welterbe-Gutes ausgegangen werden	⊗
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>		
3.1	Aktuelle Nutzung	Park-Grünanlage	▲
3.2	Eigentum	Hahnenklee Tourismus GmbH	■
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>			
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b>		■
	Guter Abdeckung Siedlungslage, teilw. sogar OT Bockswiese		
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b>		■
	Sehr gut aufgrund Lage am Ortseingang Kreisstraße		
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b>		⊗
	Großer Höhenunterschied, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt		
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b>		▲
	Durchschnittlich, aufgrund Lage an K36 u. Bockswieser Str. am Siedlungsbestand		
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b>		▲
	Mit Einschränkungen wg. Baukosten/Hanglage		
<b>BEWERTUNG</b>			
Beeinträchtigung Kernzone sowie Erlebbarkeit u. Wahrnehmbarkeit Welterbe; Grundstück für Bebauung ungeeignet.			

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
19	Parkplatz südl. „Bockswieser Str.“	<input type="checkbox"/>
<b>Lageplan / Foto</b> 		
<b>A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET</b>		
<b>1.</b>	<b>Landschaftsschutz / Naturschutz</b>	
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen <input type="checkbox"/>
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen <input type="checkbox"/>
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen <input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Welterbe u. Pufferzone</b>	
2.1	Kernzone	nicht betroffen <input type="checkbox"/>
2.2	Pufferzone	Überschneidung, mit Auflagen Verträglich <input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	
3.1	Aktuelle Nutzung	Öffentlicher Parkplatz – Ergänzung GroßP <input type="checkbox"/>
3.2	Eigentum	Stadt Goslar <input type="checkbox"/>
<b>B STÄDTEBAUFACHLICH</b>		
<b>1.</b>	<b>Fußläufiger Einzugsbereich</b> <input type="checkbox"/>	
	Guter Abdeckung Siedlungslage, teilw. Sogar OT Bockswiese	
<b>2.</b>	<b>Auffindbarkeit / Erreichbarkeit</b> <input type="checkbox"/>	
	Sehr gut aufgrund Lage am Ortseingang Kreisstraße	
<b>3.</b>	<b>Baugrund Topographie</b> <input type="checkbox"/>	
	Weitgehend eben, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
<b>4.</b>	<b>Erschließungsaufwand</b> <input type="checkbox"/>	
	Durchschnittlich, aufgrund Lage an K36 u. Bockswieser Str. am Siedlungsbestand	
<b>5.</b>	<b>Betriebliche Eignung</b> <input type="checkbox"/>	
	Favorisierter Standort	
<b>BEWERTUNG</b>		
Geeignet und verfügbar		

Lfd.Nr.	Objektbezeichnung	Wertg
20	Wald westlich Friedhof	⊗

Lageplan / Foto



**A. RECHTLICH ÜBERGEORDNET**

1. Landschaftsschutz / Naturschutz			
1.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	nicht betroffen	■
1.2	LSG- „N-Zone“	nicht betroffen	■
1.3	LSG- „H-„ bzw. „T-Zone“	nicht betroffen	■
2. Welterbe u. Pufferzone			
2.1	Kernzone	nicht betroffen	■
2.2	Pufferzone	Überschneidung	▲
3. Verfügbarkeit			
3.1	Aktuelle Nutzung	Wald mit Klimaschutz- u. Erholungsfunktion; pot. Erweiterungsfläche Friedhof gem. FNP.	⊗
3.2	Eigentum	Landesforst	⊗

**B STÄDTEBAUFACHLICH**

1. Fußläufiger Einzugsbereich	▲
Mittlere Abdeckung Siedlungslage, rel. große Entfernung vom ZVB (> 400m)	
2. Auffindbarkeit / Erreichbarkeit	■
Sehr gut aufgrund Lage am Ortseingang Kreisstraße	
3. Baugrund Topographie	▲
NW-Gefälle, keine bergbaulichen Auffüllungen o.a. Altlasten bekannt	
4. Erschließungsaufwand	▲
überdurchschnittlich, aufgrund Lage abseits des Bebauungsbestandes	
5. Betriebliche Eignung	■
vorstellbar	

**BEWERTUNG**

Nicht verfügbar, anders städtebauliches Ziel (Vorbehalt Erw. Friedhof)

---

## VI. Ergebnis / Zusammenfassung

---

Im Rahmen der Standortsuche für einen Nahversorger wurden insgesamt **15 Leerstände** sowie **18 weitere bebaute und unbebaute Grundstücke** bewertet. Letztendlich konnte nur **ein Standort** ermittelt werden, welcher die Standortanforderungen erfüllt, im Suchraum liegt, keine unlösbaren Konflikte mit gewichtigen öffentlichen Belangen (insbes. Welterbe) auslöst sowie eigentumsrechtlich und städtebaulich als Nahversorgungsstandort tatsächlich verfügbar ist.

Hierbei handelt es sich um den bestehenden „Überlauf“-Parkplatz am **Ortseingang Hahnenklees südlich der „Bockswieser Straße“**. Dieser Bereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 501 „Rathausstraße“ seit 1976 als Gemeinbedarfsfläche (Kiosk) und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 – Bauservice

17.08.2022

i.A.

L. Michel

Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen

Herrn  
Frank Wodsack  
Weinberg 1**31134 Hildesheim**

Mess-Stelle gemäß § 29b BImSchG

Dipl.-Ing. Thomas Hoppe  
ö.b.v. Sachverständiger für Schallimmissionsschutz  
Ingenieurkammer NiedersachsenDipl.-Phys. Michael Krause  
ö.b.v. Sachverständiger  
für Wirkungen von Erschütterungen auf Gebäude  
Ingenieurkammer NiedersachsenDipl.-Geogr. Waldemar Meyer  
Dipl.-Ing. Manuela Koch- OrantDipl.-Ing. Manfred Bonk <sup>bis 1995, †2016</sup>Dr.-Ing. Wolf Maire <sup>bis 2006</sup>Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann <sup>bis 2013</sup>Rostocker Straße 22  
30823 Garbsen

25.07.2022

Unser Zeichen:  
ho

Dipl.-Th. Hoppe

05137/8895-17

t.hoppe@bonk-maire-hoppmann.de

**Schalltechnische Vorabstellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 512,  
zugleich Neubau eines kleinen Verbrauchermarktes**

Sehr geehrter Herr Wodsack,

durch den geplanten Neubau eines kleinen Verbrauchermarktes werden Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen Bebauung (s. Bild 1) verursacht. Es ist zu prüfen, ob diese Geräuschimmissionen im zulässigen Rahmen (Einhaltung der Immissionsrichtwerte) liegen.

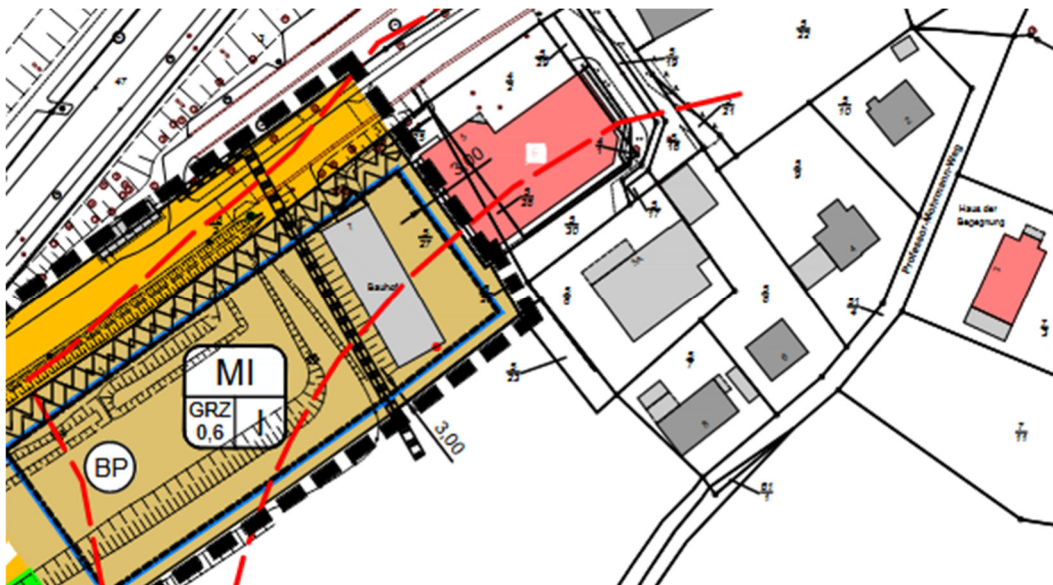


Bild 1: Lage des Plangebiets, betroffenen Bebauung

Es ist damit zu rechnen, dass im Bereich der Anlieferzone, ggf. Standort technischer Anlagen eine Richtwertüberschreitung nicht ausgeschlossen werden kann (Bild 2). Insofern ist eine genauere Untersuchung der Geräuschbelastung sowie die Notwendigkeit von Lärminderungsmaßnahmen zu untersuchen.

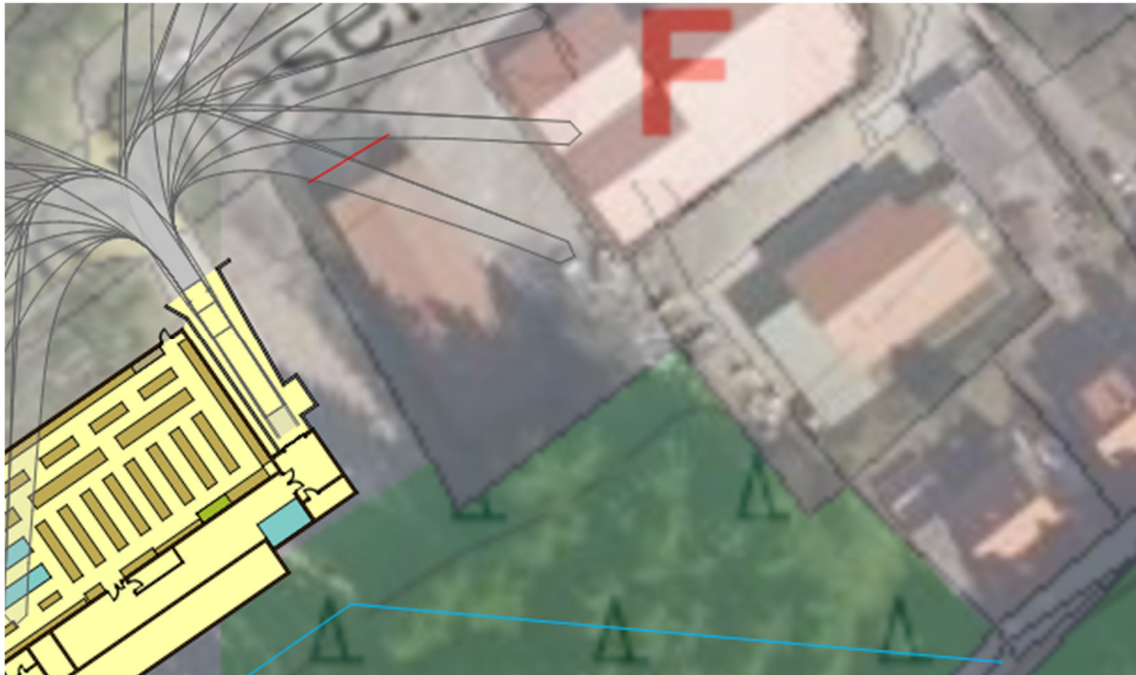


Bild 2: Lage der Anlieferzone

Je nach Nutzungsintensität und Schutzanspruch der östlich gelegenen Bebauung (WA/ MI) kann eine Einhausung oder aber eine Abschirmung durch Lärmschutzwand erforderlich sein. Die genauen Abmessungen dieser Maßnahmen müssen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt werden. Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit kann eine Anlieferung vor 6.00 Uhr unzulässig sein oder aber durch geeignete Maßnahmen eine deutliche Pegelminderung erzielt werden.

Die Einflüsse der PKW- Stellplätze können dabei weitgehend vernachlässigt werden. Eine relevante Vorbelastung durch gewerbliche Emissionen ist nicht ersichtlich. Insofern bestehen vorbehaltlich der Notwendigkeit lärmindernder Maßnahmen an der Anlieferzone unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Die detaillierte Prüfung der Geräuschsituation kann im Rahmen des Bauleitverfahrens erfolgen oder aber in das nachgelagerte Bauantragsverfahren verschoben werden. Dies ist ggf. sinnvoll, wenn zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung die genauen Planungen noch nicht vorliegen.

Wir stehen für Rückfragen gern zur Verfügung

Mit freundlichem Gruß



(Dipl.-Ing. Th. Hoppe)