

<b>Vorlage</b>	<b>148</b>	<b>2019</b>	Zum Beschluss Öffentlich								
<b>TOP:</b> Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“; hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2007 und neuer Aufstellungsbeschluss auf Antrag eines Vorhabenträgers											
Kosten €:		Hsh.-Stelle:		Hshjahr: 2019							
Produktkosten €:											
Mittel stehen											
			<b>Beratungsergebnis:</b>								
Beratungs- folge	Sitzungster- min	TOP	einst.	ja	nein	Enth.	Sachbearbeiter/in	[REDACTED]			
BUFA	27.11.2019						Aktenzeichen	61.26.02 - 48			
VA	05.12.2019						Datum	11. November 2019			
							Protokollauszug erforder- lich	x			
<b>Beteiligte Stellen:</b>											
	1	2	3	4	Stabstelle Stadtplan- nung...	Stabstelle Digitali- sierung...	GB	PR	81	Stadtw.	KBG
Protokoll- auszug er- forderlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Verwaltungsausschuss hebt den am 19. September 2007 gefassten Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ auf.
2. Der Verwaltungsausschuss leitet das Aufstellungsverfahren für den nun vorhabenbezogenen neuen Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ein.
3. Er folgt damit dem am 8. November 2019 eingegangenen Antrag der Vorhabenträgerin „ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. 10. KG“ (Berlin). In dem Antrag hat sich die Antragstellerin verpflichtet, für sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens aufzukommen und die Unterlagen in ihrem Auftrag in Abstimmung mit der Stadt ausarbeiten zu lassen. Bei Bedarf wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

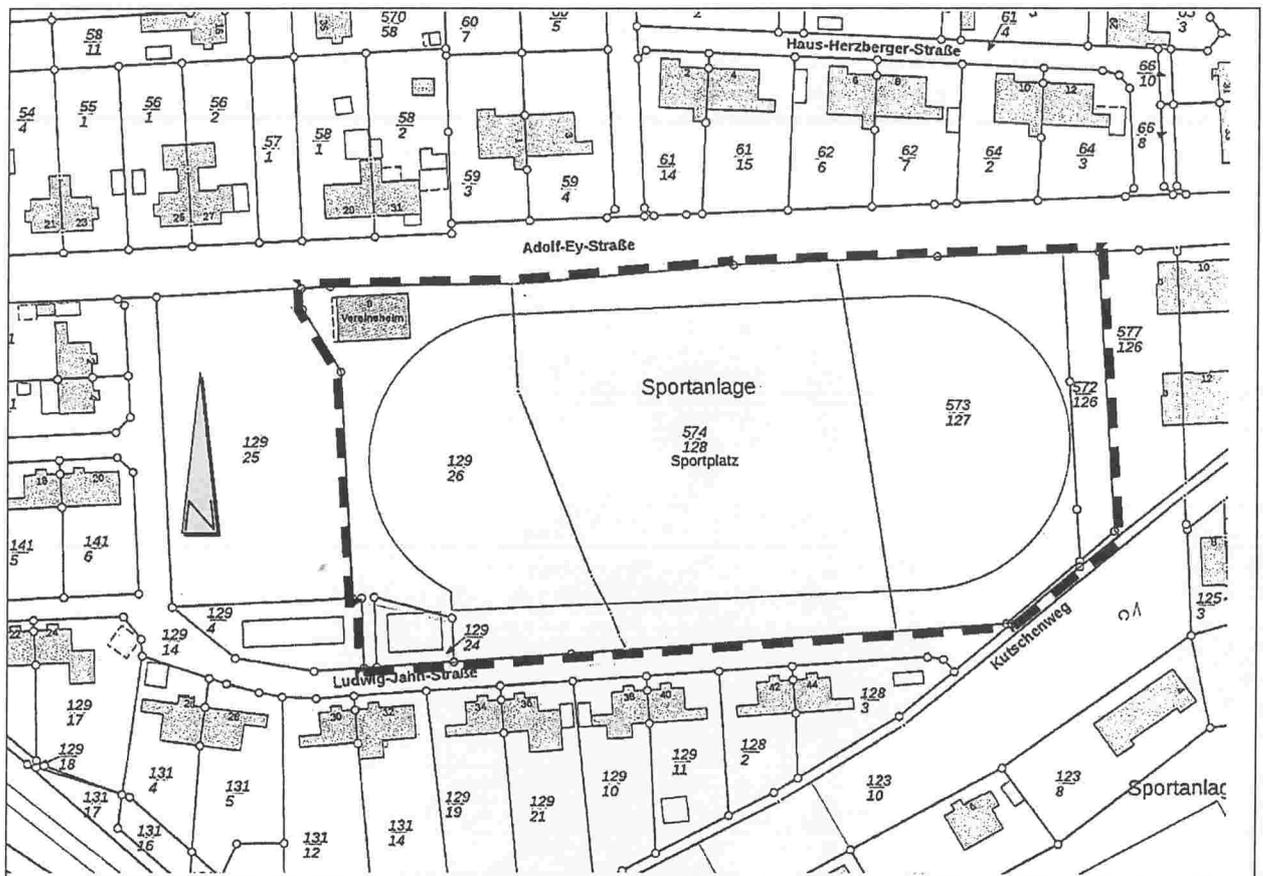
**Begründung:**

Die Vorhabenträgerin „ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. 10. KG“ hat sich mit dem Turn- und Sportverein Clausthal-Zellerfeld von 1849 e.V. über einen Kauf des August-Tiemann-Sportplatzes an der Adolf-Ey-Straße in Clausthal verständigt. Der am 7. Oktober 2019 abgeschlossene Kaufvertrag für die 15.394 m<sup>2</sup> große Fläche liegt der Stadt bereits zur Entscheidung über den Vorkaufsrechtsverzicht vor.

Die Vorhabenträgerin gehört zur „Tamax Unternehmensgruppe“ in Berlin. Diese besteht seit 1991 und hat 20 Mitarbeiter. Die Familie [REDACTED] führt sie in zweiter Generation. Tamax versteht sich als Projektentwickler, der Vorhaben entwirft, das nötige Baurecht schafft und die Erschließung vornimmt, um dann entweder selbst Gebäude zu bauen oder die neu erschlossenen Flächen zur individuellen Bebauung weiterzuverkaufen. Tamax hat mit Projekten in Berlin begonnen, ist dann ins Umland in Brandenburg expandiert und ist inzwischen auch in Bundesländern wie Niedersachsen tätig. Zurzeit gibt es rund 70 Projekte. Homepage: [www.tamax.de](http://www.tamax.de)

Eine Beschreibung der Planung für den August-Tiemann-Sportplatz steht auf der letzten Seite dieser Vorlage.

### Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“



Das Flurstück 129 / 25 an der Westseite des Sportplatzes ist nicht Gegenstand des Kaufvertrags zwischen TuS und Vorhabenträgerin. Es wurde bereits vorher an einen anderen Erwerber verkauft. Für diese Fläche liegt eine Baugenehmigung zum Neubau einer Tagespflege vor.

Der Aufstellungsbeschluss in 2007 war gefasst worden, weil die Stadt damals in Betracht zog, den Sportplatz zu kaufen und als Bauland zu erschließen. Dazu sollten Mittel aus dem „Konjunkturprogramm II“ des Bundes genutzt werden.

Antrag der Vorhabenträgerin „ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. 10. KG“ vom 29. Oktober 2019 (Eingang bei der Stadt am 8. November 2019)

<b>Antragsteller</b> (Anschrift und Ansprechpartner) <b>ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs- GmbH &amp; Co. 10. KG</b>	Eingang
<b>ggf. Beauftragter</b> (Anschrift und Ansprechpartner) <del>ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs- GmbH &amp; Co. 10. KG</del>	

**Antrag auf Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans sowie Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (Planungs- und Folgekostenvertrags)** nach § 11 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 BauGB

Hiermit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben beantragt:

Bauvorhaben	Errichtung	Änderung	Nutzungsänderung
	Bezeichnung des Vorhabens <b>Aufstellung eines Bebauungsplans</b> Kurzbeschreibung <b>siehe Beiblatt</b>		
Baugrundstück	Gemeinde <b>Bergstadt Clausthal-Zellerfeld</b>		Gemarkung <b>Clausthal</b>
	Liste aller betroffenen Flurstücke	Flur <b>,2</b>	Flurstücks-Nummern <b>572/116 573/127 574/128 129/23</b>
Eigentümer	Namen <del>ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs- GmbH &amp; Co. 10. KG</del> handelnd für <b>ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs GmbH &amp; Co. 10. KG</b>		Anschriften <b>Lietzenburger Straße 107 10707 Berlin</b>
	alternativ: siehe beigefügte Eigentümerliste		

Antragsteller ist bisher nicht Eigentümer der o.g. Flurstücke / des künftigen Baugrundstücks

Die derzeitigen Eigentümer der o. g. Flurstücke sind mit dem Bauvorhaben

einverstanden  nicht einverstanden

Die Einverständniserklärung der derzeitigen Eigentümer

liegt bei  wird bei Bedarf nachgereicht

**Lage der o.g. Flurstücke / des künftigen Baugrundstücks:**

Lage im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans  
 \_\_\_\_\_ (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB)

Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Seite 2 des Antrags der Vorhabenträgerin:

**Das Bauvorhaben ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. ohne die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig,**

weil das Vorhaben **folgenden Festsetzungen** des o. g. bestehenden Bebauungsplans widerspricht und die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB):

weil das Vorhaben sich **aus folgenden Gründen** nicht in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt / das Vorhaben durch seine Abmessungen den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung sprengt (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB):

**Keine ausreichende prägende Wirkung der Umgebungsbebauung auf die gesamte Fläche des ehemaligen Sportplatzes**

weil das Vorhaben mangels Privilegierung im Außenbereich nicht zugelassen werden kann

**Der Antragsteller erklärt sich ausdrücklich bereit,**

1. auf eigene Kosten sämtliche Planungsunterlagen (einschließlich ggf. notwendiger Gutachten) für das Bebauungsplanverfahren sowie für eine eventuell erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans zu erstellen bzw. in seinem Auftrag erstellen zu lassen, diese Planungsunterlagen mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) abzustimmen und sie der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld unentgeltlich nach deren „Anforderung für die Übernahme digitaler CAD und GIS Daten“ zur Verfügung zu stellen; zur Abstimmung mit den TÖB gehört auch deren Benachrichtigung über die Ergebnisse der Abwägung nach Satzungsbeschluss
2. eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nötigenfalls die Unterlagen für ein Raumordnungsverfahren und andere erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Gemeinde kostenlos zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen
3. sich für die Erstellung der unter Ziffer 1-2 genannten erforderlichen Unterlagen qualifizierter Entwurfsverfasser zu bedienen, deren Auswahl im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgt
4. aus dem Projekt entstehende Folgekosten für die Änderung, Erweiterung oder Erneuerung an Einrichtungen bzw. Erschließungsanlagen im weiteren Sinne (z.B. öffentl. Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) zu tragen; dies gilt sinngemäß auch für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
5. sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke zu geben, soweit die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld dies aus städtebaulichen Gründen für geboten hält.

**Dem Antragsteller ist bekannt, dass ein Anspruch auf erfolgreichen Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) dem Grunde nach nicht besteht.**

**Eine Haftung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld für etwaige Aufwendungen des Antragstellers, die dieser im Hinblick auf den angestrebten Bebauungsplan sowie auf die von ihm gewünschte Bauabsicht macht, ist ausgeschlossen.**

Ort, Datum

Berlin, 29.10.2019

Unterschrift

~~ALKA GMBH U. CO KG~~

~~LIEZENBURGER STR. 107~~

~~10707 BERLIN~~

## Anlage zum Antrag der Vorhabenträgerin:

### Anlage / Beiblatt:

**zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes der ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs GmbH & Co. 10. KG, Lietzenburger Straße 107, 10707 Berlin**

### hier: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes des TuS Clausthal-Zellerfeld von 1849 e.V.-an der Adolf-Ey-Straße 8 gelegen- ein Wohnquartier zu errichten, welches über eine Zuwegung von der Adolf-Ey-Straße sowie einer möglichen zweiten Zuwegung vom Kutschenweg erschlossen werden soll.

Die ersten Planungsüberlegungen sehen vor, eine Bauzeile entlang der Adolf-Ey-Straße in der vorhandenen Bauflucht zu errichten. Die Länge des Sportplatzes soll mit einer zentralen Wohnanliegerstraße erschlossen werden, entlang der beidseitig zwei weitere Bauzeilen vorgesehen sind so dass sich insgesamt eine Bebauung in drei Reihen ergibt. Die Wohngebäude sollen unterschiedliche Bauformen repräsentieren, die nach eingehender Marktanalyse der örtlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt genauer festgelegt werden sollen. In jedem Fall soll eine Höhenstaffelung des Quartiers angestrebt werden und zwar derart, dass die Gebäudehöhen in Richtung Süden zur Hangkante an der Ludwig-Jahn-Straße hin abnehmen.

Entsprechend der ortsüblichen Bebauung in diesem Teil der Ortslage Clausthals belässt die zukünftig neu entstehende Baugrundstücksparzellierung ausreichend Freiraum für eine ausgewogene Durchgrünung des ganzen Quartiers.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Erschließung des Areals vorgeben und die beabsichtigte Bebauung insoweit vorbereiten, dass auf seiner Grundlage entsprechende Baugenehmigungen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht erteilt werden können.

Das neue Wohnquartier wird nach endgültiger Herstellung je nach der geplanten speziellen Nutzungsform unterschiedliche Haustypen und Gebäudegröße anbieten. Es ist daran gedacht ein modernes und lebendiges Wohnquartier zu schaffen, in welchem die unterschiedlichen Generationen mit ihren jeweiligen altersgerechten Bedürfnissen versorgt werden können. Hierbei ist sowohl an die Barrierefreiheit der Wohnungen wie der gesamten Anlage gedacht sowie –gerade auch aufgrund der Nähe zur benachbart geplanten DRK-Einrichtung- an die Errichtung von Wohnraum für Betreutes Wohnen. Daneben soll nicht zuletzt auch ein Angebot für die Nachfrage nach einem zeitgerechten Wohnungsangebot von Lehrenden und Studierenden der Universität geschaffen werden. Auch junge Familien mit Kindern sollen im Quartier ihren Platz finden.

Der Stellplatznachweis gem. Bauordnung soll für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen, so dass der Straßenraum und der sonstige öffentliche Außenraum genügend verfügbaren Raum behält, um eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und einen überwiegend gefahrlosen Bewegungsraum für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer anbieten zu können.