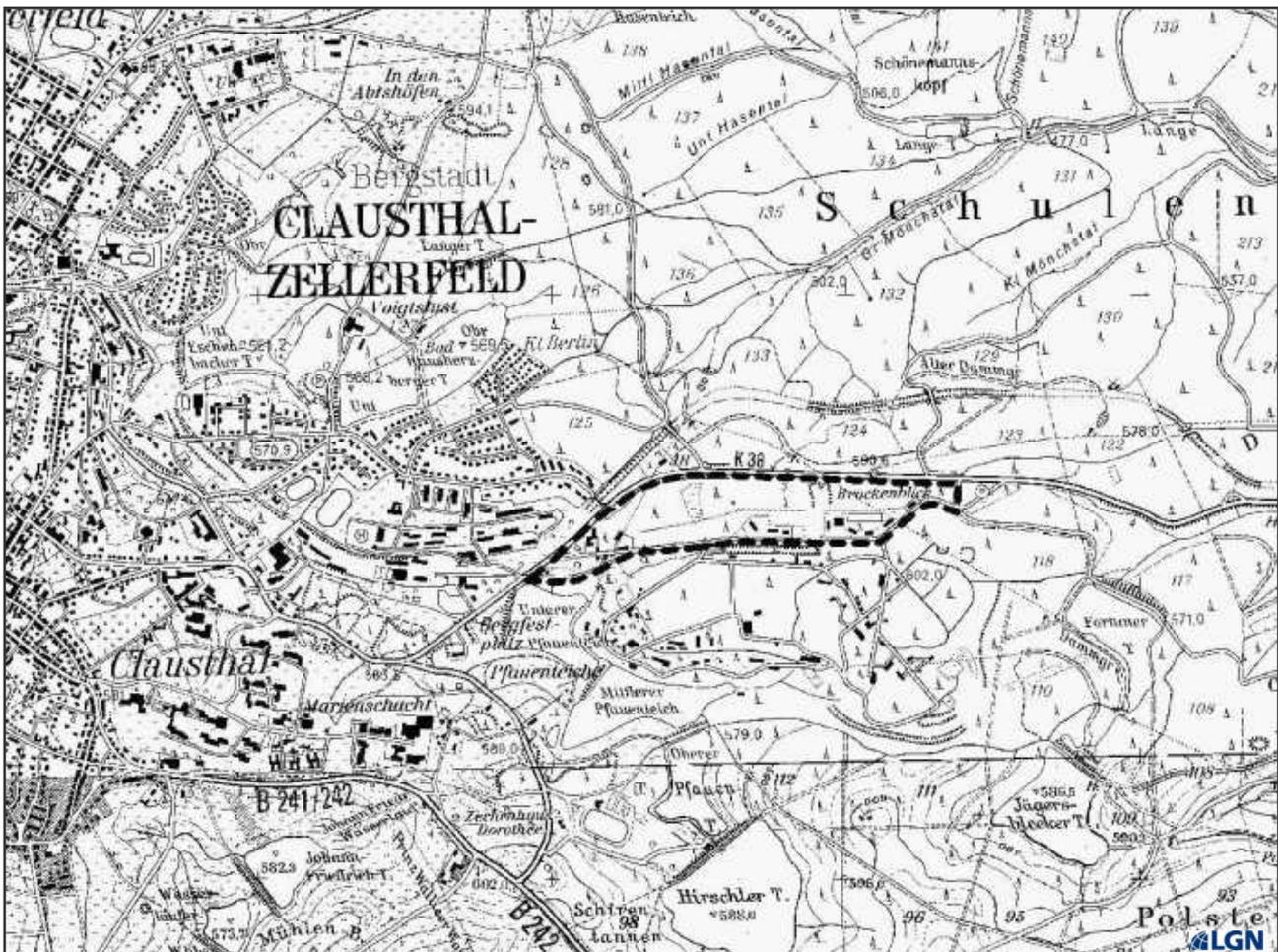


BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“

Abb. 1: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 und zum umgebenden Bestand ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

Inhaltsangabe

A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
 - 1.1 Angaben zur Gemeinde
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
 - 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
 - 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
 - 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz
 - 4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze
 - 4.6 Waldrecht / Waldumwandlung
- 5. Planung**
 - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes
 - 5.2 Eigentumsstruktur
 - 5.3 Geländebeziehungen
 - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - 5.7 Städtebauliches Konzept
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
 - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6.7 Verkehrsflächen
 - 6.8 Grünflächen
 - 6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.11 Innere Durchgrünung der Bauflächen
 - 6.12 Fassadenbegrünung
 - 6.13 Befristete Regelungen
 - 6.14 Flächen unter denen der Bergbau umgeht
 - 6.15 Örtliche Bauvorschrift
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**

B Umweltbericht

- 10. Einleitung**
 - 10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen
- 11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung**
 - 11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 11.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen
 - 11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 12. Zusätzliche Angaben**
 - 12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren
 - 12.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
 - 12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.506 Einwohner ¹⁾. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig; Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 15.006 Einwohnern ¹⁾ (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntentode als weiterer Stadtteil hinzu. ¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30. Juni 2006

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 schrittweise eingestellt. 1967 wurde mit der Bleihütte im Innerstetal der letzte weiterverarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt** mit einer großen Vielfalt an Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe.

Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang mit Lift.

Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen.

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft.

1.2 Anlass der Planung

Der 27,19 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ bezieht sich auf das nördliche Drittel des früheren Werksgeländes der TNT-Fabrik „Werk Tanne“. Die Werksstraße teilt das Gesamtgelände in einen südlichen Bereich mit den ehemaligen Produktionsflächen (rund zwei Drittel) und den kleineren nördlichen Bereich, in dem wahrscheinlich keine Produktion stattfand. Die NS-Rüstungsfabrik ist nach dem Zweiten Weltkrieg größtenteils demontiert worden. Die verbleibenden baulichen Anlagen fanden nur zum Teil eine Nachnutzung; vorwiegend betraf dies die Gebäude im nördlichen Bereich. Insgesamt ist das Werksgelände als Industriebrache anzusprechen, deren Verwertung sich wegen der zum Teil komplexen Bodenbelastungen (Schwermetalle und sprengstofftypische Parameter) seit Jahrzehnten als sehr schwierig gestaltete.

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am **20. April 1993** beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ einzuleiten, um im Bereich nördlich der Werksstraße ein Gewerbegebiet zu erschließen. Diesen **Aufstellungsbeschluss** hat der Rat am 5. Oktober 1993 ergänzt: Dabei wurde festgelegt, dass neben Gewerbeflächen auch eine Fläche für Reitsport-Anlagen (Stallungen, Reithalle, Außenplätze) festgesetzt werden soll, um die bestehende Nutzung durch den „Reitverein Clausthal-Zellerfeld“ planungsrechtlich zu sichern.

In den Folgejahren gab es umfangreiche Verhandlungen der Bergstadt mit der Grundeigentümerin „IVG Management GmbH“, mit Land Niedersachsen, Landkreis Goslar und anderen Stellen. Dabei erwies sich das Fehlen von umfassenden Daten zur Schadstoff-Belastung des Plangebietes als äußerst hinderlich. Die Bergstadt konnte ohne Einschätzbarkeit des Gefährdungspotentials keine neuen Bauflächen ausweisen, weil sie sonst als Trägerin der Bauleitplanung ein Schadenersatz-Risiko eingegangen wäre. Die IVG war nicht bereit, ohne konkrete Verwertungsaussichten umfangreiche Bodenuntersuchungen zu finanzieren. Und das Land sah keine Möglichkeit, das Gebiet in eines seiner Förderprogramme für Altlasten-Sanierungen bzw. Industriebrachen-Nachnutzungen aufzunehmen. In dieser Situation machte es für die Bergstadt keinen Sinn, dass Bauleitplanverfahren voranzutreiben, so dass es mehrere Jahre lang geruht hat.

In der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bestehen derzeit folgende größere Gewerbeflächen, die als Gewerbegebiete anzusprechen sind (daneben gibt es im Stadtgebiet diverse einzelne Betriebsstandorte):

Bestand an Gewerbegebieten in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld					
Lage	Art der baulichen Nutzung	Fläche (ha)	belegt (%)	frei (%)	bestehende Firmen
„Am oberen Pulverweg“ Zellerfeld	B-Plan Nr. 8 Gewerbegebiet	7,1	97	3	verschiedene Gewerbebetriebe (u. a. Reifenhandel, Dachdecker, Heizungs- und Lüftungsbau, Lackierbetrieb) und Umspannwerk
„Schalker Weg“ Zellerfeld	B-Plan Nr. 60 Gewerbegebiet	1,9	59	41	Rahenbrock (forstwirtschaftliches Lohnunternehmen)
„Innovationspark Tannenhöhe“ Clausthal	§ 34 BauGB fiktives Gewerbegebiet	16,3	92	8	u. a. Werkstofftechnologie, Bauteil-Prüftechnik, Mess-Technik, Triebwerkstechnik, Medizintechnik, Elektronenmikroskopie, Magnetkraftmikroskopie, Lasertechnologie, verschiedene Ingenieurbüros, Unternehmensberatung, Tiefbau, Bürotechnik, Druckerei, Verlag, Konditorei, Physiotherapie
„Pulverhaus“ Clausthal	B-Plan Nr. 81 eingeschränktes Gewerbegebiet	1,3	100	0	SympaTec GmbH (Partikelmesstechnik)
„Dorotheer Zechenhaus“ Clausthal	B-Plan Nr. 82 Gewerbegebiet	4,2	0	100	noch keine
Summe / Gesamt		30,8	69,6	30,4	

Die allgemeine Strukturschwäche der Harzregion ist bekannt. Aus begleitenden Untersuchungen zur Raumordnung (z.B. Analyse des Wirtschaftsstandortes) ist zu entnehmen, dass die Anzahl an Gewerbebetrieben und der Anteil an Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich in der Samtgemeinde deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen. Es ist dringend erforderlich, einerseits die überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit zu bekämpfen und andererseits mittels Erweiterung / Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft zu stärken. Es ist zu erwarten, dass daraufhin die Kaufkraft der Oberharzer Bevölkerung zunehmen wird und die Gewerbesteuereinnahmen sich stabilisieren werden bzw. steigen würden. Dies ist ein unverzichtbarer Beitrag zur dauerhaften Konsolidierung der von Bedarfszuweisungen abhängigen kommunalen Haushalte im Oberharz.

Ansiedlungs- und Expansionsabsichten von Unternehmen werden an die Gemeinde in Relation zu den üblichen Planungszeiträumen (Bauleitplanung 1-2 Jahre) eher kurzfristig herangetragen. Daher ist gerade hinsichtlich des benachteiligter Wirtschaftsstandortes eine vorausschauende Planung und Stadtentwicklung mit flexiblen Bewegungsspielräumen für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik unbedingt erforderlich.

1.3 Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des B-Planes ist 26,86 ha groß. Neben den 17,2 ha, die allein für die Solaranlagen-Fabrik benötigt werden, sollen weitere 2,38 ha für die Erweiterung des bestehenden Betriebes CLW und für die Bereitstellung eines weiteren, kleineren Betriebsgrundstückes (Ansiedlungsinteresse eines weiteren Anlagenbauers) zur Verfügung stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 dient der **Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen** sowie der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung, die sich bisher auf der Grenze zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) bewegt hat und die ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes an die Grenze ihrer Erweiterbarkeit gestoßen ist. Außerdem sind weitere Arten der baulichen Nutzung in das Gesamtkonzept zu integrieren. So gibt es in den Randbereichen des Plangebietes einen **Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung** (Altenauer Straße 48), ein **leerstehendes Institutsgebäude**, das wahrscheinlich eine Nachnutzung als Verwaltungsgebäude erfahren soll, sowie ein als **Gaststätte** genehmigtes Gebäude (Altenauer Straße 50). In direkter Nachbarschaft des Plangebietes gibt es außerdem Wohnnutzungen, auf die das neue Gewerbegebiet Rücksicht zu nehmen hat.

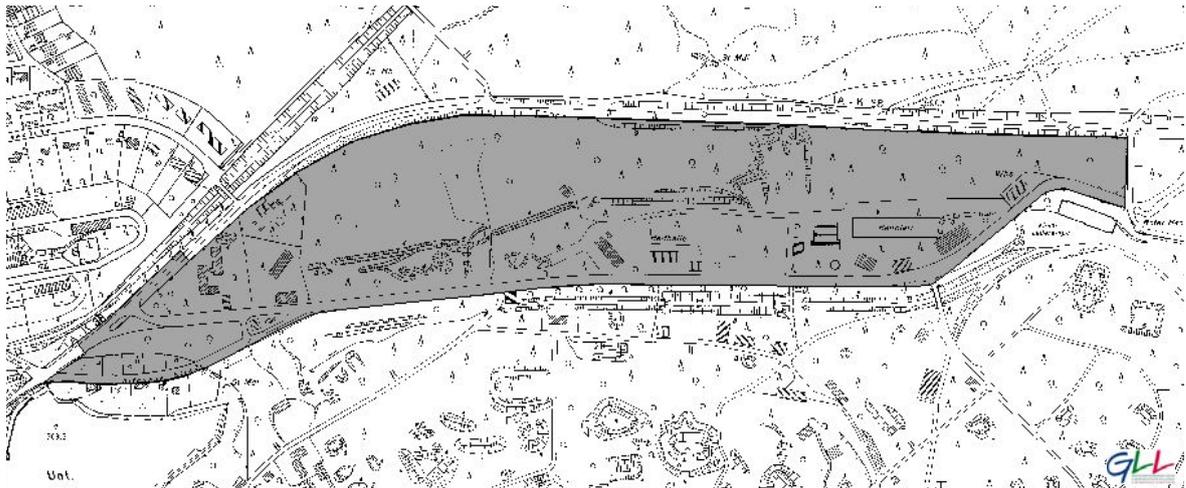
Die bisherige Nutzung einiger früherer Werksgebäude, die derzeit der Reitverein Clausthal-Zellerfeld von der IVG gepachtet hat, wird in der Neuplanung nicht berücksichtigt, weil diese Flächen durch den Investor als Gewerbeflächen benötigt werden. Der Reitverein wird im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen umgesiedelt.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ liegt vor dem nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Clausthal an der K 38. Westlich des Plangebietes liegen das Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“, das Wohngebiet Tannenhöhe und der Ferienpark Mönchstalweg. Im Norden steht direkt auf der gegenüberliegenden Seite der K 38 das Gebäude der Jugendherberge; ansonsten liegt auf dieser Seite des Plangebietes Wald. Auch im Osten grenzt freie Landschaft an (Wald). Im Süden des Plangebietes liegen der übrige, größere Teil des ehemaligen Rüstungsbetriebes „Werk Tanne“ sowie die Teichkaskade der drei Pfaunteiche (Unterer, Mittlerer und Oberer Pfaunteich), die zum Teil erheblich durch die Rüstungsproduktion der 1930er / 1940er Jahre belastet sind.

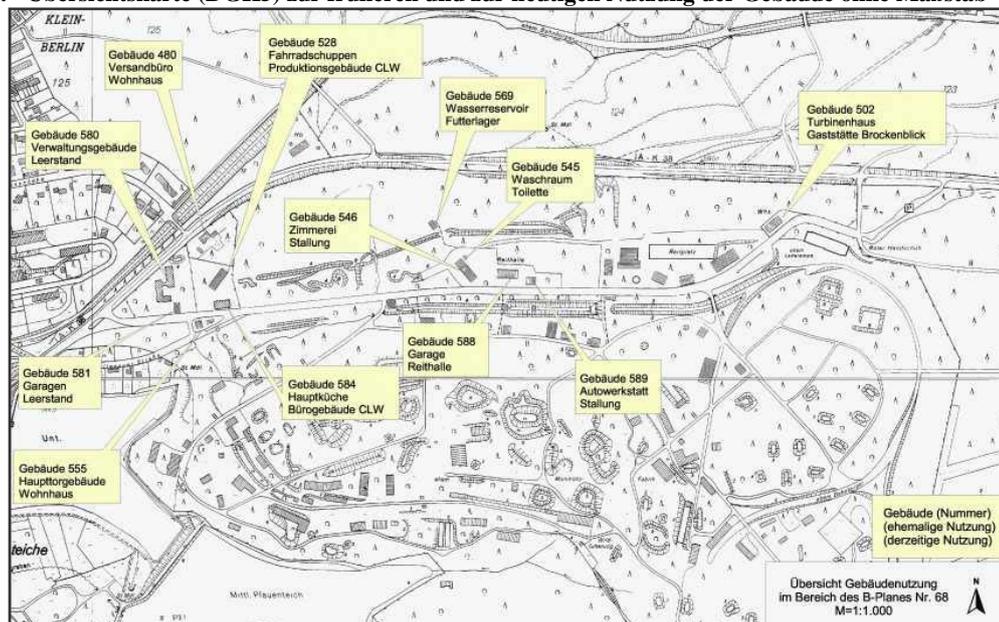
Abb. 3: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 (ohne Maßstab)



2.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 liegt auf dem Gelände des früheren Rüstungsbetriebes „Werk Tanne“. Er ist zum Teil Industriebrache und zum Teil nachgenutzt. Der größere Teil des baulichen Bestandes geht auf die TNT-Fabrik „Werk Tanne“ zurück. An der Einmündung der Werksstraße in die K 38 liegt das ehemalige Verwaltungsgebäude, das zwischenzeitlich als Institutsgebäude genutzt wurde und nun seit einigen Jahren leer steht. Nordöstlich davon steht direkt an der K 38 das frühere Versandbüro des Werkes, das mehrere Jahre als Gaststätte diente und nun durch einen Handwerksbetrieb mit Betriebsleiterwohnung genutzt wird. Südlich davon hat sich der Gewerbebetrieb CLW angesiedelt, der zwei frühere Werksgebäude (Hauptküche und Fahrradschuppen) nachgenutzt und um Neubauten ergänzt hat. Auf der anderen Seite der Werksstraße liegen das ehemalige Pfortnerhaus des „Werk Tanne“, das derzeit als Wohnhaus genutzt wird, sowie außerhalb des Plangebietes einige kleine Wohnhäuser direkt am Unteren Pfaunteich.

Abb. 4: Übersichtskarte (DGK5) zur früheren und zur heutigen Nutzung der Gebäude ohne Maßstab



3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.3 („Ziele der Planung“).

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich etwa 100 m nordwestlich die Wohnbebauung an der Tannenhöhe, das als Wohngebiet zunächst für das „Werk Tanne“ und später für die angrenzende Kaserne entstanden ist. Die südlichen dieser Wohngrundstücke grenzen direkt an den „Innovationspark Tannenhöhe“, der nach Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Kasernengelände entwickelt worden ist. Es ist nicht zu erwarten, dass das Wohngebiet an der Tannenhöhe durch den neuen „Gewerbepark Tanne“ in erheblichem Maße mit zusätzliche Immissionen belastet würde. Vom Verkehr auf der K 38, die zwischen Werk Tanne und Wohngebiet Tannenhöhe liegt, gehen bereits erhebliche Immissionen auf das Wohngebiet aus. Das gleiche gilt für die Emissionen der Gewerbebetriebe im „Innovationspark Tannenhöhe“. Da der „Gewerbepark Tanne“ vom Wohngebiet Tannenhöhe weiter entfernt ist als K 38 und „Innovationspark Tannenhöhe“, ist es nicht anzunehmen, dass die genannten Vorbelastungen durch ihn noch gesteigert würden.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Ein Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung. Als Ortsrecht steht sie in der Systematik der Rechtsquellen unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes der Samtgemeinde Oberharz, des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen und der Bundesrepublik Deutschland. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist der kleinste Baustein der Raumordnung. Diese gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis hinunter in die gemeindliche Ebene, wo jede Gemeinde in eigener Planungshoheit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und die Bebauungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen hat. In der Samtgemeinde Oberharz liegt die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bei der Samtgemeinde, während die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) durch die Mitgliedsgemeinden aufgestellt werden.

4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Der „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem auch der Landkreis Goslar angehört, verfügt aktuell über das „Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“. Eine Aktualisierung ist in Arbeit. Das RROP 1995 / 99 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft und ihr folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr

Der Bebauungsplan Nr. 68 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP. Mit der aktuellen Planung, über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen, trägt die Bergstadt zur Erfüllung der o. g. besonderen Schwerpunktaufgaben „Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung“ und „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ bei. Eventuell werden sich hier künftig Unternehmen ansiedeln, die mit der Technischen Universität Clausthal kooperieren und damit auch zur Erfüllung der Schwerpunktaufgabe „Sicherung des Hochschulstandortes“ beitragen. Für die Erfüllung der vierten Schwerpunktaufgabe „Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft“ und zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Fremdenverkehr“ würde sich das Plangebiet wegen der bestehenden Bodenbelastungen nicht eignen.

Das RROP enthält für das Plangebiet zwei konkrete Darstellungen zu Forstwirtschaft und Altlasten, deren Bedeutung für dieses Bebauungsplan-Verfahren wie folgt eingeschätzt wird:

- **Vorsorge für die Forstwirtschaft (D 3.3 07):**
Die bauliche Nutzung des Plangebietes ist keine Beeinträchtigung für die nachhaltige Forstwirtschaft / Holzproduktion im Harz. Dazu ist das Plangebiet im Verhältnis zur Gesamtgröße der Harzer Waldbestände viel zu klein. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Naturraum Harz von einem überdurchschnittlich hohen Waldanteil (78 %) geprägt wird. Das Landesmittel liegt bei 22 %. Die Harzer Waldbestände umfassen 73.400 Hektar. Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 nun rund 18 ha Forstwirtschaftsfläche verloren gehen, so entspricht dies lediglich 0,02 % der Harzer Waldbestände. Der Verlust ist somit nur geringfügig und daher nicht geeignet, die vorgenannte Zielsetzung des RROP zu beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass das Plangebiet die mit dem RROP-Vorsorgegebiet verbundenen weiteren Funktionen (wie z. B. Erholung) schon bisher nicht erfüllt hat, da es sich um Privatgelände handelt, zu dem die allgemeine Öffentlichkeit u.a. aufgrund von Haftungsfragen (Industrie-Ruinen, Jagdpacht, Altlasten) seit längerem keinen Zugang hat. (Siehe auch Teil B Punkt 10.2.7 zum Thema „Waldrecht“.)

- **Sicherung / Sanierung von Altlasten (D 3.10.2 02):**

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 68 entsprechen dieser Vorgabe des RROP. Im Rahmen der erneuten Nutzung des Geländes als Gewerbefläche ist eine Sanierung bzw. Sicherung von Bodenbelastungen gut möglich (u.a. durch Überbauung und Versiegelung). Ohne die jetzt geplante Neunutzung der Industriebrache würden solche Maßnahmen wahrscheinlich vorerst unterbleiben und es würde sich an dem über Jahrzehnte bestehenden Zustand nichts verändern.

Das RROP 1995 / 99 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den geplanten Gewerbe-/Mischgebietsflächen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“ für die Schutzzone III vorgesehen (s. dazu Kap. 4.2.3).

Mit den Umweltbelangen im einzelnen (u.a. auch dem Wasserschutz und der Trinkwassergewinnung) befasst sich im Detail der Umweltbericht Siehe dazu Kapitel 11.1.3 und 11.2.2.

4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

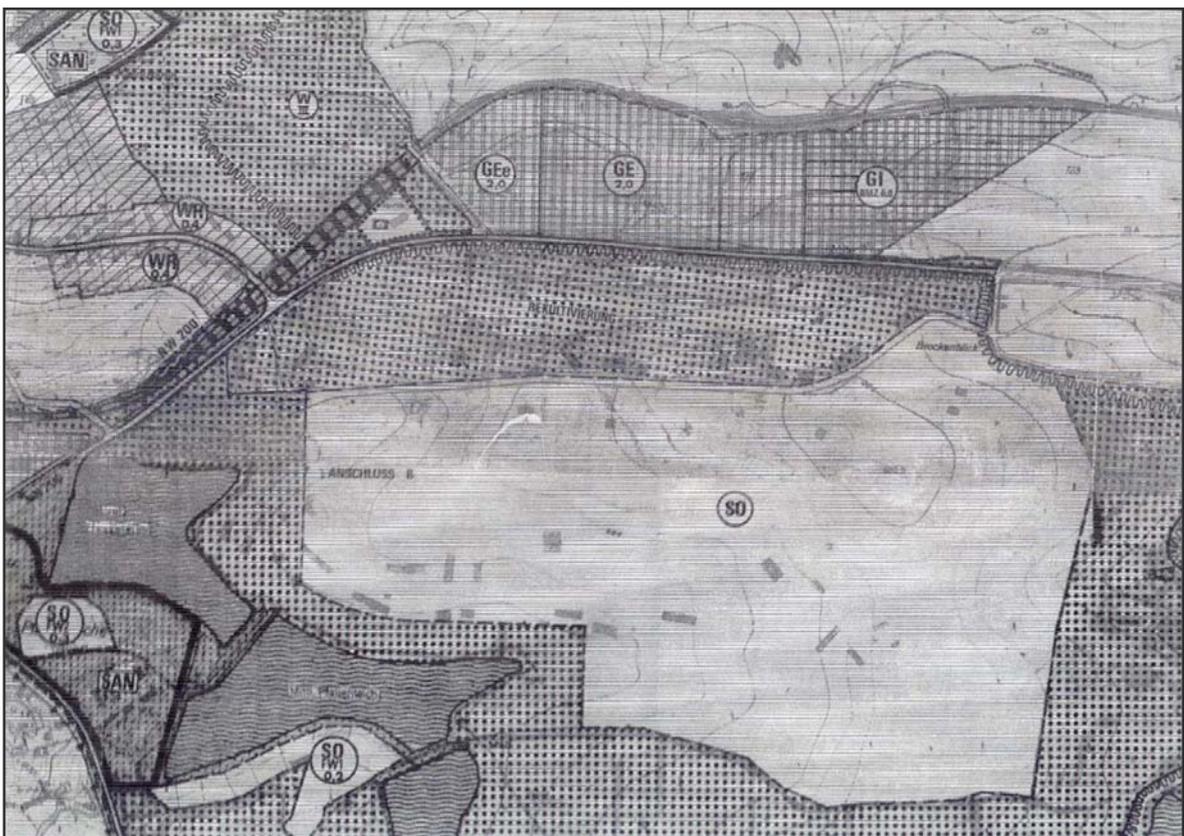
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 83. Änderung für den Neubau einer Therme in Altenau im Verfahren).

Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Wenn sich der Entwurf für einen B-Plan nicht mit dem F-Plan vereinbaren lässt, bietet sich meist eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

Eine Änderung des F-Planes ist erforderlich, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 nicht zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt derzeit für das gesamte Plangebiet „Fläche für die Forstwirtschaft (Erholungswald, Plenterwald“ dar. Wie unter Punkt 4.1.1 erläutert, hat das Plangebiet keine Funktion als „Erholungswald“, da es sich um eine Industriebrache in privatem Eigentum handelt und die allgemeine Öffentlichkeit schon seit längerem keinen freien Zutritt hat. Im Zuge der **39. Änderung des Flächennutzungsplanes** arbeitet die Samtgemeinde Oberharz gerade daran, für das Plangebiet passend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 vor allem gewerbliche Bauflächen und in geringerem Umfang auch Mischgebietsflächen und Grünflächen darzustellen.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt die selbe Systematik wie bei den Plänen der Raumordnung: Die Rechtsquellen staffeln sich vom EU-Recht über Bundes- und Landesrecht bis hinunter in die kommunale Ebene.

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

Parallel zu den Bausteinen der Raumordnung gibt es ihnen zugeordnete Fachpläne:

- **Regionales Raumordnungsprogramm** ➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar)
- **Flächennutzungsplan** ➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997)
- **Bebauungsplan** ➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein)

Die Stadt hat die Vorgaben der höherrangigen Planungen zu beachten. Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 68 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten. Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 68 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt; hier in Teil A nur kurze allgemeine Angaben.

- **FFH-Vorschlagsgebiete**
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Rund 600 m südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“.
- **Nationalpark**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 68 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebietes.
- **Besonders geschützte Biotope**
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. Das LSG grenzt allerdings im Norden und Osten direkt an das Plangebiet an.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Angesichts der früheren industriellen Nutzung und der bestehenden Bodenbelastungen des Plangebietes erwartet die Bergstadt nicht, dass die auf Basis des neuen B-Planes Nr. 68 möglichen Vorhaben geeignet wären, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung stärker zu beeinträchtigen als die bisherige Situation.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Allerdings plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 gemäß gegenwärtiger Planung lediglich in **Schutzzone III**. Zur Zeit werden die Vorschläge der Harzwasserwerke GmbH bezüglich der Abgrenzung und der inhaltlichen Regelungen des Verordnungsentwurfes mit der verfahrensführenden Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) abgestimmt. Wegen der gegenüber dem Ursprungsantrag relevanten Änderungen wird der Antrag nach erfolgter Abstimmung erneut ausgelegt werden. Die Harzwasserwerke rechnen mit einer Ausweisung in absehbarer Zeit. Seitens der betroffenen Gemeinden bestanden bei der letzten Auslegung erhebliche Bedenken gegen den damaligen Verordnungsentwurf.

Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass nördlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 zwei Wasserschutzgebiete liegen: das WSG „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ (Schutzzone II) und das WSG „Oker“ (Schutzzone III/C).

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im weiteren Umfeld der **Trinkwasserreserveteiche der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld (Jägersbleekerteich und Fortunerteich)**. Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Trinkwasserreserveteiche durch das geplante Gewerbegebiet kann nach eingehender Prüfung ausgeschlossen werden; siehe dazu **Umweltbericht** (Kapitel 11.2.2).

4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird eine **Umweltprüfung** durchgeführt und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB dokumentiert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan als selbstständiger Teil zu formulieren (hier als **Teil B** Kap. 10 - 12 angefügt).

4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** dokumentiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Kompensationsdefizit im Plangebiet über ein Ersatzgeld nach § 12 NNatG ausgeglichen wird.

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Mit Blick auf den Bodenschutz ist es daher angebracht, dass eine Gemeinde zunächst prüft, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 68 konsequent, indem sie eine Industriebrache überplant.

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Gebiet des Landkreises Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; Inkrafttreten der Neufassung zum 26.8.2005, Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, Seite 400). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen. Die Regelungen dieser Verordnung finden allerdings im Bereich von Altlastenverdachtsflächen aufgrund der höherrangigen Regelungen des Bodenschutzes zum Umgang mit Altlasten keine Anwendung.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Gesamtsituation hinsichtlich **Bodenbelastungen** und **Altlasten** stellt sich wie folgt dar: Das gesamte Plangebiet befindet sich aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung im Geltungsbereich der Verordnung **„Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“**, Teilgebiet 3. Allerdings finden die Regelungen der BPG-VO im Bereich von Altlasten keine Anwendung (siehe oben).

Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 68 und die von ihm verfolgten Planungsziele in diesem Zusammenhang zu beurteilen sind, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

In die Planzeichnung zum B-Plan Nr. 68 wird das Bodenplanungsgebiet wie folgt aufgenommen:

Nachrichtliche Übernahme der Verordnung

Textlich: „Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, S. 400; Inkrafttreten zum 26.8.2005), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol BP. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A1 bis A16 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.“

Zeichnerisch: Verwendung Planzeichen „BP“ im Bereich der Mischgebiete.

Zudem wird auf die Gesamtsituation der Bodenbelastungen wie folgt eingegangen:

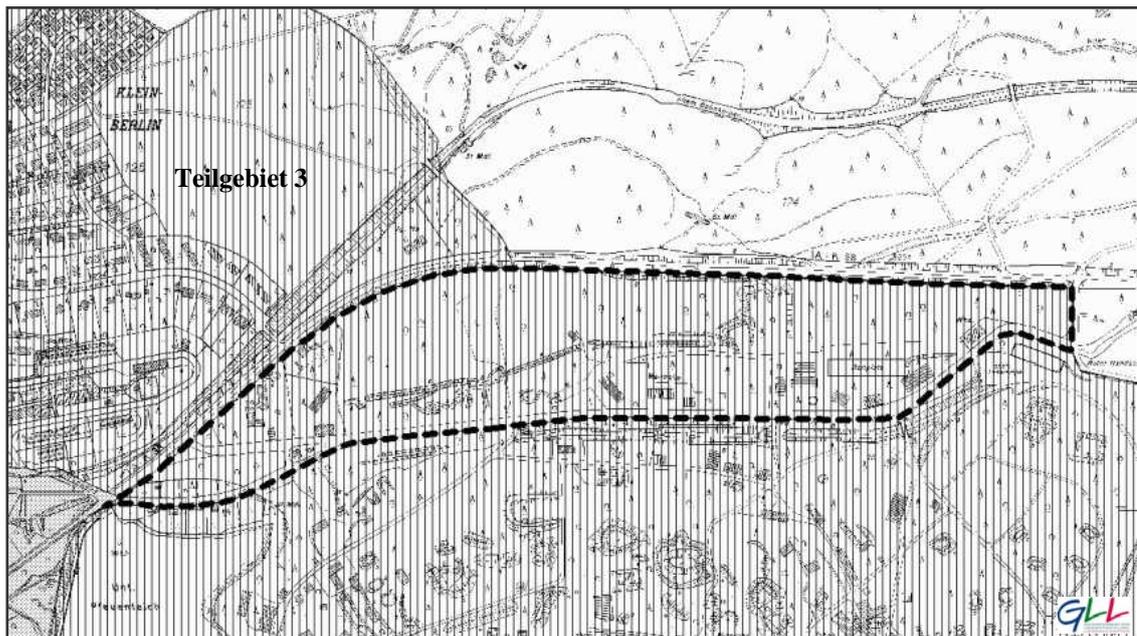
Kennzeichnung

Textlich: „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies umfasst sowohl eine flächendeckende Belastung mit Schwermetallen als auch verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Die Altlastenflächen sind nach fachlichen Parametern gegliedert und in der Zeichnung mit dem Planzeichen A1 – A16 gekennzeichnet. Es wird dringend empfohlen, Tiefbauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde gutachterlich begleiten zu lassen.“

Zeichnerisch: Verwendung Planzeichen „A1“ bis „A16“ sowie die „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Flächen.

Somit sind automatisch auch die Flächen, in denen die Regelungen der BPG-VO Anwendung finden, von den Altlastenflächen zeichnerisch abgegrenzt.

Abb. 5: BPG-VO (Teilgebiet 3) und Lage des Geltungsbereiches des B-Planes (DGK 5 Maßstab ca. 1:10.000)



4.3.2 Altlasten

Das Plangebiet überlagert folgende, im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestufte Bereiche:

- Nr. 663204-08/023Ra „Werk Tanne - Werksgelände“
- Nr. 663204-08/023Rg „Werk Tanne - Reitplatz“
- Nr. 663204-08/057H „Halde östlich Jugendherberge Clausthal“

Die bisherige Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Goslar) aufgrund Recherche in historischen Unterlagen, dass auf der überplanten Teilfläche keine altlastenrelevanten Kanalsysteme sowie Produktions- und Ablagerungsflächen vorhanden sind, muss nach neuesten tatsächlichen Feststellungen verworfen werden. Deshalb wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Untersuchungsprogramm abgestimmt. Es hat zum Ziel, (Teil-)Sanierungspläne zu erstellen und geeignete Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Details dazu stehen in Kapitel 11.1.2a.

Aus Kostengründen und aus organisatorischen Gründen erfolgt die Untersuchung abschnittsweise. Die Aufteilung der Abschnitte (Teilflächen) wurde ebenfalls mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Diese Gliederung wird bei der Kennzeichnung der Altlastenflächen im Bebauungsplan (A1 bis A16) übernommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen eine Gefährdungs-Abschätzung und ebenfalls abschnittsweise die Festlegung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen.

4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen.

Im Bereich der Altlastenflächen ist mit dem Anfall von besonders überwachungsbedürftigem Bodenaushub zu rechnen.

Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial außerhalb der Altlastenflächen richtet sich nach § 14 der Neufassung der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** (2005).

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt der Landkreis Goslar, weitere konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz (s. Kapitel 11.1.2b)

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) keine **Baudenkmale**. Allerdings handelt es sich nicht um ein konstitutives, sondern lediglich um ein nachrichtliches Verzeichnis. Dies bedeutet, dass auch Objekte, die nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein können. Der Denkmalcharakter eines Objektes ergibt sich dabei nicht aus der Eintragung in das Verzeichnis, sondern allein aus dem öffentlichen Interesse an seiner Erhaltung. Zu den Objekten, die bisher noch nicht im NLD-Verzeichnis stehen, gehören auch die umfangreichen **Anlagen des „Oberharzer Wasserregales“** (vom NLD als „Oberharzer Wasserverswirtschaft“ bezeichnet).

Das Planungsgebiet wird vom **Dietrichsberger Wasserlauf** und vom **Franz-Auguster-Wasserlauf** unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal. Ein Lichtloch des Franz-Auguster Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237. Bauwerksfundamente sollen einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Wasserläufen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen. Die Daten zu den beiden Wasserläufen und dem Lichtloch werden in der Planzeichnung als Textliche Festsetzung übernommen; der Verlauf wird als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen.

Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich bisher nicht mit exakter Lage bekannt. Allerdings hat es nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde in diesem Gebiet bereits Schlackenfunde alter Verhüttungsplätze gegeben. Angesichts der über Jahrhunderte bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich (siehe die vorgenannten untertägigen Wasserläufe) ist bei künftigen Bauarbeiten durchaus mit weiteren Bodenfunden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass **beabsichtigte Eingriffe in das Erdreich** rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie, Goslar) und der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegeben werden. Sollten **Bodenfunde** auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde unbedingt fachgerecht freizulegen und zu dokumentieren.

4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze

Das **Niedersächsische Spielplatzgesetz in der Fassung der Änderung vom 11. Dezember 2002** verpflichtet die Gemeinde, öffentliche Spielplätze in erforderlichen Umfang anzulegen, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder nicht anderweitig entsprochen wird. Dabei hat die Gemeinde in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Verzicht vorliegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 verzichtet die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche, weil keine Wohnbauflächen festgesetzt werden.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Wird Wald in eine andere Nutzung umgewandelt, so bedarf dies laut „Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung“ einer Genehmigung. Eine separate **Genehmigung zur Waldumwandlung** ist nicht erforderlich, falls diese in einem Bebauungsplanes vorbereitet wird. Die entsprechenden Fragen (Waldfunktionen, Ersatzaufforstungen oder andere Ersatzmaßnahmen) sind dann schon im Bauleitplanverfahren zu klären und unterliegen der Abwägung nach § 1 BauGB.

Im Plangebiet sind zwar etliche bebaute Grundstücke mit ihren Außenanlagen enthalten; dennoch ist für einen erheblichen Teil des Gebietes zu attestieren, dass er **Wald im Sinne des Landeswaldrechts** ist. Die aus walddrechtlicher Sicht zu beachtenden Belange sowie die Regelungen zum walddrechtlichen Ausgleich sind daher im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten; dies geschieht im Rahmen dieses Umweltberichtes.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in diesem Fall der Verlust von Waldflächen über eine Verbesserung bestehender Waldbestände ausgeglichen werden wird. Hierzu werden keine detaillierten Maßnahmen festgelegt, sondern es wird in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und in Anlehnung an § 12 NNatG ein **Ersatzgeld** gezahlt.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 ist bisher zum größten Teil dem (unbeplanten) **Außenbereich** im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen. Vorhaben, auf die das städtebauliche Planungsrecht des Baugesetzbuches anzuwenden ist, sind dort im Verhältnis zum Innenbereich Clausthal-Zellerfelds nur mit erheblichen Einschränkungen zulässig. Lediglich ein kleinerer Bereich im westlichen Teil des Plangebietes ist bisher in einem Maße durch Bebauung geprägt, dass er dem unbeplanten **Innenbereich** im Sinne von § 34 BauGB zugerechnet werden kann. Um die geplante gewerbliche Nutzung der bisher vakanten Flächen im Plangebiet zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich.

5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68** haben mehrere verschiedene Eigentümer, wobei der überwiegende Teil der „IVG Management GmbH“ als Rechtsnachfolgerin der früheren Betreiber des „Werk Tanne“ gehört.

IVG	89,1 %
Grundstück ehem. Gmelin-Institut	3,8 %
CLW	4,4 %
übrige Privateigentümer	2,7 %

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 hat eine Neigung von Südosten (600 m über NN) nach Westen (571 m über NN). Der höchste Punkt liegt im Bereich des Hauses „Brockenblick“ im Osten des Geltungsbereiches. Der Untergrund im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Grauwacken und Tonschiefer des Unterkarbon. Die natürliche Bodenbildung besteht im Plangebiet aus der oberflächigen Verwitterung der Ausgangsgesteine. Dabei entstehen sandig-schluffige Braunerdtypen. Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind als stark gestört anzusehen (siehe Kapitel 11.1.2).

Die **planerische Konfliktbewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens** hat sich mit der Frage zu befassen, ob die geplante Nutzung – auch unter Einbeziehung denkbarer üblicher Maßnahmen – mit der bestehenden Belastung des Geländes im Grundsatz vereinbar ist.

Die Bergstadt hat im November 2006 einen Fachgutachter (b.i.g., Clausthal-Zellerfeld) mit der **Auswertung aller bisher bekannten Gutachten** zu den für das Plangebiet und Planungsziel relevanten Fragestellungen beauftragt. Der Gutachter hat festgestellt, dass zur Bodenbelastung für das Nordgebiet keine Untersuchungen vorliegen, die einer orientierenden Untersuchung nach den Vorgaben der BBodSchV genügen. Die Datenlage zur Bodenbelastung beschränkt sich auf Teilflächen und Einzeluntersuchungen. Es muss daher vor einer baulichen Nutzung der Flächen eine orientierende Untersuchung zur Bodenbelastung durchgeführt werden, um die Belastungssituation mit ausreichender Sicherheit einzuschätzen sowie entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festlegen zu können. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein nach verschiedenen Teilflächen gestuftes Untersuchungsprogramm zusammengestellt. Aus Kostengründen und aus organisatorischen Gründen erfolgt die Untersuchung abschnittsweise. Die Aufteilung der Abschnitte (Teilflächen) wurde ebenfalls mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Diese Gliederung wird bei der Kennzeichnung der Altlastenflächen im Bebauungsplan (A1 bis A16) übernommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen eine Gefährdungs-Abschätzung und ebenfalls abschnittsweise die Festlegung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. (Weitere Details siehe Kapitel 11.2.2.)

Aufgrund der Ergebnisse bisheriger Untersuchungen und Erfahrungen mit der Thematik sind keine begründeten Verdachtsmomente erkennbar, dass bekannte oder mögliche Belastungen des Plangebietes einer **Nutzung als Gewerbegebiet** grundsätzlich entgegenstehen. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen deutlich geringer als z. B. die eines Wohngebietes ist. Es besteht Grund zu der Annahme, dass die gegebenen Belastungen technisch beherrschbar sind und dass unter Einbeziehung entsprechender Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach dem heutigen Stand der Technik die geplante Nutzung somit grundsätzlich möglich ist. So wurde z. B. 2006 ein sog. „Hotspot“ mit rüstungsspezifischen Belastungen im westlichen Teil der bisher unbebauten Flächen von der IVG als Grundeigentümerin in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde saniert. Die Frage, wo welche weiteren konkreten Maßnahmen erforderlich sind, kann der Ebene der Objektplanung überlassen werden.

Bisherige Untersuchungen: Die Abschnitte A1 bis A4 und A 6 bis A7 sind mittlerweile abschließend untersucht. Dabei wurden Teilbereiche ermittelt, bei denen vor einer Nutzung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese Teilbereiche werden in der Planzeichnung separat gekennzeichnet. Eine **spezielle Hervorhebung in der Planzeichnung** erfahren auch jene Abschnitte, die bisher noch nicht abschließend untersucht worden sind (Ring um Teilflächennummer). Diese besonderen Kennzeichnungen haben eine Informations- und Warnfunktion für Bauherren und Architekten, um darauf hinzuweisen, dass auf diesen Flächen mit besonderen Kosten für Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Die Kennzeichnung der belasteten Flächen wird mit dem textlichen Hinweis ergänzt, dass bei Tiefbauarbeiten dringend eine gutachterliche Begleitung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen wird.

Temporäre Festsetzung: Der Bebauungsplan erhält mit Bezug auf die noch nicht untersuchten Abschnitte der Altlastenflächen eine textliche Festsetzung nach § 9 (2) BauGB. Sie gewährleistet, dass alle bodenschutzrechtlichen Fragen vor der baulichen Nutzung jedes Abschnittes ausreichend geklärt werden.

Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht: Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen Bergschadensgebieten. Zwei Wasserläufe mit einem Lichtloch unterfahren das Plangebiet (siehe Kapitel 4.4). Diese werden entsprechend als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ in die Planzeichnung übernommen.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Auf einem Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 gibt es baulichen Bestand, so dass mit entsprechenden örtlichen Leitungstrassen zu rechnen ist. Seitens der Leitungsträger hat sich hierzu im Verfahren lediglich die **Telekom AG** detailliert mit Angaben zu Leitungen geäußert:

Demnach befinden sich in der Altenauer Straße erdverlegte Telekommunikationskabel, und in der dortigen vierzügigen Kabelanlage liegen Röhrenkabel der T-Com. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind über in Kanalanlagen geführte Röhrenkabel, Erdkabel und oberirdische Linien an das Telekommunikationsnetz der T-Com angeschlossen. Der Versorgung des Plangebietes dient ein im Plangebiet vorhandener Kabelverzweiger der T-Com. Bei Bedarf kann die exakte Lage dieser Kabellagen durch Mitarbeiter der T-Com durch elektronische Ortung vor Ort ermittelt werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Bestand: Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 liegt direkt am Rand des Stadtteiles Clausthal und ist seiner bisherigen Nutzung entsprechend verkehrlich erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt von der westlich und nördlich angrenzenden **Kreisstraße K 38** über die Einmündung der sog. **Werksstraße**, die noch aus der Nutzung des Werk Tanne durch die gleichnamige TNT-Fabrik in den 1930er / 1940er Jahren stammt. Die solide gebaute Werksstraße ist im Grundsatz auch heute noch geeignet, die Erschließung für die bestehenden und künftigen Bauflächen im Plangebiet sicherzustellen. Allerdings bedarf ihr Querschnitt baulicher Ertüchtigungen. Der frühere **Bahnanschluss** des Werkes ist weitgehend zurückgebaut und nicht mehr nutzbar (zumal Clausthal-Zellerfeld an sich längst vom Bahnnetz abgetrennt ist). Zusätzlich zur Werksstraße gibt es zwei kleinere Zufahrten im Süden und Norden des B-Plan-Geltungsbereiches.

Künftige Erschließung: Mit den rechtlichen und technischen Vorgaben für eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung hat sich ein eigens gebildeter **Arbeitskreis** der Gemeinde, des Landkreises Goslar (u. a. als Verkehrsbehörde), des Straßenbausträgers und der weiteren betroffenen Behörden befasst. Alle relevanten Ergebnisse sind in diesen Bebauungsplan eingeflossen.

Ein Ergebnis des Arbeitskreises ist es, dass zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Zufahrt auf die Werksstraße und der allgemeinen Verkehrssicherheit der **Knoten K 38-Werksstraße** ausgebaut werden muss. Um diesen Ausbau planungsrechtlich abzusichern, ist der Geltungsbereich des Plangebietes entsprechend um diese Flächen erweitert worden. Im Arbeitskreis wurde auch den Entwurf zur konkreten Erschließungs-/ Objektplanung für den Knotenausbau der Werksstraße abgestimmt. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird die Gemeinde in einem **städtebaulichen Vertrag mit dem Investor** der geplanten Solaranlagen-Fabrik regeln. Parallel wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes liegen gleich **zwei Zufahrten zur K 38** (Werksstraße und wenig weiter südlich die Zufahrt am Unteren Pfaunteich). Beide liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt. Dass diese beiden Zufahrten so kurz aufeinander folgen, ist nach Ansicht der zuständigen Behörden ein Problem für die Verkehrssicherheit. Dabei haben sie ausgeschlossen, die Ortsdurchfahrtsgrenze weiter nach außen zu verschieben. Ziel des Bauleitplanes ist es daher, diese beiden Zufahrten auf eine Zufahrt zu konzentrieren. Dabei wird naturgemäß der Werksstraße als der wichtigeren Zufahrt der Vorzug gegeben. Die Einmündung der Werksstraße wird umfangreich ausgebaut (Knoten mit Links- und Rechtsabbiegespur). Parallel dazu wird die kleinere südliche Zufahrt geschlossen; dabei wird der Zufahrtsbedarfs der Harzwasserwerke GmbH zum Teichdamm des Unteren Pfaunteiches langfristig sichergestellt. Dabei wird die öffentliche Verkehrsfläche der K 38 hier um eine Bucht erweitert, so dass sowohl die **Zufahrt für die Harzwasserwerke** zur baulichen Unterhaltung des Teichdammes des Unteren Pfaunteiches als auch eine Haltemöglichkeit für Besuchergruppen der Harzwasserwerke (Bus) gewährleistet bleibt. Die künftig unerwünschte Nutzung dieses Bereiches als Zufahrt zur anschließenden Privatstraße wird planungsrechtlich über die Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie im Zuge des Knotenausbaues mittels bautechnischer Maßnahmen (z.B. Poller) ausgeschlossen.

Werksstraße: Es ist voraussichtlich eine **Verbreiterung** für den Begegnungsfall LKW-LKW erforderlich. Als Verkehrsflächen werden daher nicht nur die Flächen des derzeitigen Straßenkörpers, sondern alle gemäß Arbeitsergebnis für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen festgesetzt. Dabei wird die Werksstraße als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße / Anschluss anderer Flächen“ festgesetzt, da der Investor der Solaranlagen-Fabrik diese Verkehrsfläche selbst übernehmen will und sie keine Gemeindestraße wird. Die **Zufahrtsrechte der anderen Anlieger** werden im Rahmen des Kaufvertrages zwischen bisheriger Eigentümerin IVG und dem Investor sowie im städtebaulichen Vertrag sowie über Baulasten und / oder Grunddienstbarkeiten sichergestellt. Ergänzend hierzu wird eine entsprechende **textliche Festsetzung zu den privaten Verkehrsflächen** aufgenommen: „Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße – Anschluss anderer Flächen“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der hieran angrenzenden Flächen belastet.“

Bauverbotszone an der K 38: Der B-Plan hat die im Bereich der angrenzenden Kreisstraße K 38 gemäß § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Bauverbotszone bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Zudem werden zur Verdeutlichung und zur planungsrechtlichen Absicherung beidseitig des Knotens K 38 / Werksstraße „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes muss das vorhandene Netz des Stadtteiles Clausthal erweitert werden. Dazu werden im Plangebiet und im Übergang zum Bestand Neubauten erforderlich sein.

Wasserversorgung Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich wird durch die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH durch eine Erweiterung ihres Versorgungsnetzes gewährleistet.

Löschwasserversorgung Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden als Grundschutz folgender Löschwasserbedarf zur Verfügung zu stellen:

- GE: 192 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)
- MI: 96 cbm / h (große Gefahr der Brandausbreitung bei Standard-Industriebauten)

Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Diese hat bereits die Planung zur Errichtung entsprechender technischer Anlagen (z.B. Zisterne) zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung begonnen.

Elektrizität und Gas Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld. Die Strom- und Gasversorgung kann durch entsprechende Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Zur Verteilung des Stroms auf die einzelnen Betriebe im Gebiet wird eine Trafostation errichtet. Die hierzu benötigte Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität“ in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt.

Fernmeldenetz Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Die Telekom AG weist darauf hin, dass:

- aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist
- es für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit den geplanten Neubau-Maßnahmen notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldedienst so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden
- der Erschließungsträger zur Herstellung der Hauszuführungen vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einfordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen muss.

Ansprechpartner: Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar.

Abfallbeseitigung Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Die Müllfahrzeuge des Landkreises Goslar können den anfallenden Hausmüll ohne Schwierigkeiten abfahren, da die baulich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 in angemessenem Umfang durch sie zu erreichen sind. Der Umgang mit gewerblichem Müll ist im Zuge der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Schmutzwasser-Entsorgung Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO). Nach Aussage des ASO sind neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.

Oberflächen-Entwässerung Die Zuständigkeit liegt beim Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO). Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Abstimmungen zu den Bodenbelastungen ist, dass das Niederschlagswasser nicht in Richtung des stark belasteten Südtails des „Werk Tanne“ abgeführt werden darf. Der ASO hat bereits erklärt, dass diese Vorgabe in seinen Planungen berücksichtigt wird. Die Oberflächenentwässerung des Nordteils soll nach Norden (Richtung Mönchstal / Langetal) erfolgen.

5.7 Städtebauliches Konzept

Die Bergstadt hat das Ziel, das ehemalige Industriegelände (Munitionsfabrik / im Planbereich eher Verwaltungsteil) wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Bodenbelastungen bietet sich dazu im Wesentlichen Gewerbe an. Hinzu kommt die damit im Zusammenhang stehende Steuerung der im westlichen Teil aktuell bestehenden baulichen Nutzungen. Damit verbunden ist auch das Bemühen der Bergstadt, Gebiete für Betriebe mit relativ hohem Flächenbedarf umweltverträglich auszuweisen. Der Bebauungsplan folgt also eindeutig den Prämissen der modernen Stadtbaues, nach denen für städtebauliche Entwicklungen ein „Flächenrecycling“ grundsätzlich der Neu-Inanspruchnahme von freier Landschaft vorzuziehen ist.

Konkrete Ansiedlungsinteressen: Die neu gegründete Firma „Clausthaler Solar“ (Altenauer Straße 46) plant im Nordteil des „Werk Tanne“ auf rund 20 ha Fläche die Neuansiedlung einer Solaranlagen-Fabrik mit voraussichtlich 500-600 Arbeitsplätzen. Das bereits im Plangebiet ansässige Technologie-Unternehmen „Clausthaler Laser- und Werkstofftechnik“ (CLW, Altenauer Straße 44) hat sein Betriebsgrundstück unlängst um 5.000 qm ergänzt, um sich erweitern zu können. Außerdem besteht das Interesse des Offenbacher Unternehmens „Anlagenbau Clausthal“, das u. a. aufgrund von bestehenden Kooperationen in Nachbarschaft von CLW auf rund 12.500 qm Fläche einen Standort einrichten möchte.

Im Einzelnen umfasst der Planbereich mit einer Gesamtgröße von 27,19 ha folgende Flächen:

- **Gewerbliche Bauflächen (19,59 ha):** Sie umfassen neben dem großen „GE 5“ für „Clausthaler Solar“ und für das Betriebsgrundstück von CLW (das bisher im Grenzbereich zwischen unbeplantem Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB ansässig ist) auch die neue 0,65 ha große Gewerbefläche „GE 1“ am Eingang der Werksstraße und das „GE 2“ rund um das frühere Pfortnerhäuschen sowie die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen „GE 3“ mit dem früheren Institutsgebäude, das als Verwaltungsgebäude für „Clausthaler Solar“ nachgenutzt werden soll, und „GE 4“ mit dem Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung Altenauer Straße 48 (Elektrobetrieb Stümmel).
- **Mischbauflächen (1,21 ha):** Sie betreffen den Bereich um die Gaststätte „Brockenblick“ im Osten des Plangebietes sowie eine kleinere Fläche an der Südseite des Plangebietes, durch die sich ein angemessen rücksichtsvoller Übergang zu den Außenbereichs-Wohnnutzungen, die südlich an das Plangebiet angrenzen, ergibt.
- **Mindestdurchgrünung der Bauflächen:** Zur Gewährleistung einer Mindestqualität der Außenanlagen der Betriebe hinsichtlich städtebaulicher Gestaltung und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse wird eine Mindestbegrünung gärtnerische Gestaltung angestrebt. Die bauplanungsrechtlich zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke soll dabei nicht eingeschränkt werden.
- **Gehölz- und Grünflächen:** Die Erhaltung / Entwicklung eines Mindestmaßes an Grünstrukturen im Plangebiet dient der Eingriffsvermeidung, einer modernen städtebaulichen Gestaltung des Gebietes (Baukultur) und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Somit wird auch der bei der Eingriffsbilanzierung angenommene Restwert der Baugebiete abgesichert. Dabei haben die Gehölzstreifen die Aufgabe, das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, es zu gliedern und unterschiedlichen Nutzungsarten zu trennen. Neben Gehölzflächen (3,38 ha) gibt es eine bestehende private Grünfläche südlich der Werksstraße (0,09 ha).
- **Verkehrsflächen:** Sie umfassen öffentliche und private Verkehrsflächen. Es werden 0,37 ha öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des auszubauenden Knotens an der K 38 und an der südlichen abzuhängenden Zufahrt festgesetzt. Weitere 2,53 ha sind „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße / Anschluss anderer Flächen“.
- **Flächen für Versorgungsanlagen:** Für die Stromversorgung setzt der B-Plan jetzt eigens eine Fläche fest (aktuelles Arbeitskreis-Ergebnis; in der Entwurfsfassung zur Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht enthalten).

Die bisherige Nutzung einiger Gebäude des ehemaligen „Werk Tanne“, die derzeit der Reitverein Clausthal-Zellerfeld von der IVG gepachtet hat, wird in der Neuplanung entgegen früherer Planungsabsichten der Gemeinde nicht berücksichtigt. Diese Flächen werden seitens des Investors für die Ansiedlung der Firma „Clausthaler Solar“ benötigt. Zudem wäre eine direkte Nachbarschaft von Sport- und Erholungsanlagen (insbesondere mit Tieren) zu einem Gewerbegebiet hinsichtlich der zu erwartenden Schall-Immissionen sehr problematisch. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Bergstadt und Investor wird im Einvernehmen mit dem Reitverein die Umsiedlung der Reitanlagen geregelt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- **Gewerbegebiete** Der B-Plan Nr. 68 dient vorrangig der Erschließung neuer Gewerbeflächen. Daher setzt er im größtmöglichen Umfang gewerbliche Bauflächen fest. Diese nehmen im Ergebnis den größten Teil des Geltungsbereiches ein (19,59 ha).
- **Mischgebiete** Die Mischbauflächen (1,21 ha) bilden eine typische Staffelung zu den angrenzenden Nutzungen (Außenbereichswohnen im Süden) und den Übergang zur freien Landschaft im Osten des Plangebietes. Aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung werden für das hier angrenzende Mischgebiet (MI 1) Vergnügungsstätten, Discotheken etc. ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- **Gewerbegebiete** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem für Gewerbegebiete zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO.
- **Mischgebiete** Die GRZ für die Mischgebiete wird auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem für Mischgebiete zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- **Gewerbegebiete** Als Bauweise wird für die Gewerbegebiet GE 2 und GE 4 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 3 und GE 5 wird eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- **Mischgebiete** Für die zwei Mischgebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Keine Festsetzung, da kein Bedarf für eine solche Regelung besteht.

6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Keine Festsetzung, da kein Bedarf für eine solche Regelung besteht.

6.6 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- **öffentliche Verkehrsfläche** Die Teilflächen der K 38, die für den Ausbau der Werksstraßen-Einmündung zu einem Knoten mit Links- und Rechtsabbiegespur erforderliche sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- **private Verkehrsfläche** Da der Investor der Solaranlagen-Fabrik die bisher im IVG-Eigentum stehende Werksstraße übernehmen will, wird diese einschließlich notwendiger Ausbauflächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße / Anschluss anderer Flächen“ festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung für die weiteren anliegenden Grundstücke erhält der B-Plan (unterstützend zu den angestrebten vertraglichen Regelungen, Baulasten etc.) eine textliche Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für diese Anlieger auf den privaten Verkehrsflächen.
- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** Entsprechend der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbauasträgers der K 38 wird eine Erschließung der Gewerbegrundstücke direkt von der K 38 mittels Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Bestehende Zufahrtsrechte werden bei der zeichnerischen Festsetzung allerdings berücksichtigt. Eine textliche Festsetzung regelt zeitbefristete Ausnahmen für Baustellenzufahrten.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Für das Plangebiet benötigen die öffentlichen Energieversorger eine Fläche für eine Trafostation mit direkter Anbindung an die Werksstraße. Eine entsprechende 180 qm große Fläche wird zeichnerisch festgesetzt.

6.8 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der B-Plan Nr. 68 setzt eine 0,09 ha große Fläche entsprechend des bisherigen Bestandes als private Grünfläche fest. Sie grenzt an das kleine Mischgebiet im Wegedreieck am Südrand des Geltungsbereiches.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ beziehen sich im Wesentlichen auf die Gehölzstreifen (siehe 6.10). Mit dieser Versetzung wird verdeutlicht, dass diese Flächen der Eingriffsvermeidung, der Eingriffsminderung und dem Ausgleich dienen.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sowie zur inneren Gliederung und als Schutzflächen zur Trennung von unterschiedlichen Nutzungsarten werden Teile der vorhandenen Siedlungsgehölze und Waldflächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung eines Gehölzstreifens festgesetzt (siehe Kapitel 11.3.1.5 a). Zur

Absicherung des Entwicklungszieles werden diese Bereiche ergänzend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Nr. 6.9).

6.11 Innere Durchgrünung der Bauflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gewährleistung einer Mindestqualität der Außenanlagen der Betriebe hinsichtlich städtebaulicher Gestaltung und gesunder Arbeits- und Wohnverhältnissen wird eine Mindestbegrünung, gärtnerische Gestaltung angestrebt. Die bauplanungsrechtlich zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke soll dabei nicht eingeschränkt werden. (Siehe auch Kapitel 11.3.1.5a.)

6.12 Fassadenbegrünung

Es ist zu erwarten und städtebaulich auch durchaus gewollt, dass in dem relativ großflächigen Gewerbegebiet auch entsprechend große Baukörper entstehen. Zur Erfüllung und Absicherung der vorgenannten, begründeten Ziel zu Grünstrukturen sind daher auch Regelungen zur Begrünung der Gebäude erforderlich. Dabei wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf Regelungen zur Begrünung von Flachdächern verzichtet. Allein die konstruktiven Erfordernisse (Schneeelastzone 3) führen im Oberharz schon zu einem relativ hohem Aufwand hinsichtlich der zu gewährleistenden Statik. Diese Anforderungen in verbindlicher Form weiter zu steigern, wäre angesichts der begrenzten ökologischen und gestalterischen Bedeutung unverhältnismäßig. Dies hindert natürlich nicht Bauherren daran, z. B. aus Image-Gründen freiwillig Dachflächen oder Teile davon zu begrünen.

Demgegenüber sind Fassadenbegrünungen auch im Oberharz mit einem vertretbaren Aufwand zu realisieren. Eine verbindliche Mindestbegrünung wird daher für große, öffnungsfreie Fassaden festgesetzt. Auch hier gilt: Freiwillig kann ein Bauherr natürlich auch kleinere Fassadenflächen begrünen. (Siehe auch Kapitel 11.3.1.5c).

6.13 Befristete Regelungen

§ 9 (2) BauGB

Mit Bezug auf die gebildeten Abschnitte der Altlastenflächen gewährleistet diese Festsetzung, dass alle bodenschutzrechtlichen Fragen vor der baulichen Nutzung jedes Abschnittes ausreichend geklärt werden. Somit werden die Ziele des Bodenschutzes im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

6.14 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 (5) Nr. 2 BauGB

Eine Beeinträchtigung der beiden im Plangebiet bestehenden historischen Wasserläufe **Dietrichsberger Wasserlauf und vom Franz-Auguster-Wasserlauf** bzw. planungsrechtliche Konflikte werden auf folgende Weise ausgeschlossen:

- **Planzeichnung:** Der Verlauf der beiden Wasserläufe wird in der Planzeichnung als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen.
- **Textliche Festsetzung:** Folgende Passage wird ergänzend hierzu als Textliche Festsetzung übernommen:
„Das Planungsgebiet wird vom Dietrichsberger Wasserlauf und vom Franz-Auguster-Wasserlauf unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal. Ein Lichtloch des Franz-Auguster-Wasserlaufes liegt ebenfalls im Plangebiet. Das Lichtloch hat folgende Koordinaten: Rechtswert 3594257, Hochwert 5742237. Bauwerksfundamente sollen einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Anlagen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen..“

6.15 Örtliche Bauvorschrift

Eine Örtliche Bauvorschrift ist nicht erforderlich.

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die **Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfes hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; das Bauamt (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage sowie für externe Gutachten (Altlastenuntersuchung durch Büro b.i.g. Clausthal-Zellerfeld).

Kosten der Erschließung sowie des wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleiches: Über die Trägerschaft der Kosten für die Erschließung (Ausbau des Knotens K 38 mit Werksstraße etc.) sowie die Zahlung des Ersatzgeldes für den Ausgleich des Eingriffes in Wald / Natur und Landschaft wird zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Investor der Solaranlagen-Fabrik ein **Städtebaulicher Vertrag** nach § 11 ff BauGB abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird frühestens nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages erfolgen.

