

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 82

1. Die Öffentliche Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 29. Dezember 2003 bis einschließlich 30. Januar 2004 statt

Es sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen.

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 (4) BauGB erfolgte mit Anschreiben nebst Anlagen am 22. Dezember 2003 mit Stellungnahme-Frist 2. Februar 2004

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben:

1. **Bezirksregierung Braunschweig, Außenstelle Göttingen, Wasserwirtschaft / Wasserrecht**
Stellungnahme vom 13. Januar 2004
2. **Deutsche Telekom AG (T-Com), Oldenburg**
Stellungnahme vom 6. Januar 2004
3. **Harzwasserwerke, Hildesheim**
Stellungnahme vom 16. Januar 2004
4. **Industrie- und Handelskammer Braunschweig**
Stellungnahme vom 26. Januar 2004
5. **Landkreis Goslar**
Stellungnahme vom 2. Februar 2004
6. **Nds. Forstamt Clausthal**
Stellungnahme vom 13. Januar 2004
7. **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover**
Stellungnahme vom 13. Januar 2004
8. **Nds. Landesamt für Bodenforschung**
Stellungnahme vom 13. Januar 2004
9. **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
Stellungnahme vom 23. Januar 2004
10. **Straßenbauamt Goslar**
Stellungnahme vom 23. Januar 2004
11. **Zweckverband „Großraum Braunschweig“**
Stellungnahme vom 6. Februar 2004

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- **Amt für Agrarstruktur Göttingen**
Stellungnahme vom 27. Januar 2004
- **Bergstadt St. Andreasberg**
Stellungnahme vom 27. Januar 2004
- **Handwerkskammer Braunschweig**
Stellungnahme vom 28. Januar 2004
- **Harz Energie GmbH & Co. KG**
Stellungnahme vom 28. Januar 2004
- **Kreishandwerkerschaft**
Stellungnahme vom 12. Januar 2004
- **Kurbetriebsgesellschaft „Die fünf Oberharzer“**
Stellungnahme vom 30. Januar 2004
- **Nationalpark Harz**
Stellungnahme vom 5. Januar 2004
- **Polizei-Kommissariat Oberharz (für die Polizei-Inspektion Goslar)**
Stellungnahme vom 9. Januar 2004
- **Stadt Braunlage**
Stellungnahme vom 5. Januar 2004

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Bergbau Goslar GmbH
- Deutsche Post Service GmbH, Niederlassung Bremen
- Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Hannover
- Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
- Oberharzer Geschichts- und Museumsverein
- Pro Clausthal-Zellerfeld, Projekt Bauleitplanung
- Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet Frauenbeauftragte
- Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 (Brandschutz)
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Vermessungs- u. Katasterbehörde Harz - Katasteramt Goslar –

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 22. Dezember 2003

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Bezirksregierung Braunschweig, Außenstelle Göttingen, Wasserwirtschaft / Wasserrecht Stellungnahme vom 13. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Den mir vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit sich der von Ihnen beauftragte Planer mit dem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie in den Jahren 1988 - 1996 kartierten „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereich“, mit dem es im Südosten des B-Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Überschneidungen kommt, auseinandergesetzt hat.

Nach derzeitigem Planungsstand ist hier eine **Wasserrückhaltungseinrichtung** vorgesehen, in deren Folge der Bereich unter weitgehender Zerstörung des vorhandenen Pflanzenbestandes neugestaltet wird.

Meine am 15. Januar 2002 genannten **Bedenken** halte ich diesbezüglich aufrecht.

Sofern die seitens des NLÖ kartierten Arten im angegebenen Bereich innerhalb des B-Plangebietes noch vorkommen, sollte diesem artenschutzfachlichen Belang durch geeignete Festsetzungen i.R. der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Überschneidungen zwischen dem „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereich“ und der Wasserrückhaltungseinrichtung könnten durch eine geringfügige Verlagerung zweiterer erreicht werden.

Stellungnahme vom 15. Januar 2002

Von der o.g. Bauleitplanung bin ich als Träger öffentlicher Belange betroffen. Gegen die Planung bestehen meinerseits Bedenken.

Durch den Bauleitplan wird ein Teilbereich eines „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereiches“ überplant (siehe Anlage).

Beeinträchtigungen dieser artenschutzfachlich wertvollen Flächen sind durch geeignete Festsetzungen i. R. der Bebauungsplanaufstellung zu vermeiden, beispielsweise durch die Festsetzung „Fläche für Wald“ und/oder ggf. in Kombination mit „Maßnahmen für Natur und Landschaft“.

Meine Bedenken gegen die vorliegende Planung stelle ich nur unter der Voraussetzung zurück, dass den artenschutzfachlichen Ansprüchen in der oben bezeichneten Weise Rechnung getragen wird.

2. Deutsche Telekom AG (T-Com), Oldenburg Stellungnahme vom 6. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Zur Bauleitplanung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Bebauungsplan Nr. 82 und 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz) haben wir bereits mit Schreiben BBN 32 Pg - 385 vom 15. Januar 2002 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 15. Januar 2002:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG**. Soweit auf diese im Verfahren Rücksicht genommen werden soll, sind sie aus unserem beigefügten Plan ersichtlich.

Bei der **Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich der**

Abwägung und Beschluss

Im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan wurden die im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen vorkommenden Biotoptypen und die Flora beschrieben und bewertet. Dabei wurde deutlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Strukturen des vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie kartierten „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereiches“ überlagert.

Der als „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvolle Bereich“ ragt nur sehr kleinflächig in den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier ist Pionierwald mit mittlerer Vielfalt anzutreffen. Es sind jedoch keine typischen Arten entsprechend des vom NLÖ kartierten Bereiches vorhanden. Der Bereich ist bereits überformt. Außerdem liegt die Fläche nicht im Bereich der überbaubaren Fläche, sondern im Bereich der Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft.

Wasserrückhaltungsvorrichtungen sind im Nordosten des Plangebietes in Form eines naturnah zu entwickelnden Regenrückhaltebereichs sowie eines naturnah zu entwickelnden Entwässerungsgrabens vorgesehen. Bei der Planung und Anordnung von Regenrückhaltebereich und Grabenverlauf wurde der „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvolle Bereich“ berücksichtigt.

Der Regenrückhaltebereich befindet sich nicht innerhalb, sondern am Rand des „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereiches“. Der Grabenverlauf führt zwar außerhalb des Plangebietes durch den „landesweit für den Pflanzenartenschutz wertvollen Bereich“, ist aber unmittelbar neben dem vorhandenen Weg vorgesehen. Dadurch kann eine Überplanung der artenschutzfachlich wertvollen Flächen vermieden werden.

Ein Abschnitt im Kapitel 7.9 des Grünordnungsplanes, der noch auf eine nicht mehr aktuelle Planungsvariante verweist, wird redaktionell geändert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 32 (Adressen s.u.) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen **Leitungen** nicht bzw. nicht ausreichend zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Strassen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die notwendige Anzeige ist bereits erfolgt.

3. Harzwasserwerke, Hildesheim Stellungnahme vom 16. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Der oben genannte Bebauungsplan hat hier (bis auf die Seite 63) vorgelegen. An Anregungen und Bedenken wird folgendes vorgebracht:

Geplant ist, das Niederschlagswasser des Gebietes über **ein Regenrückhaltebecken** in den **Dorotheer Kehrradsgraben** (in den Unterlagen „Dorotheer Zechengraben“ genannt) einzuleiten. Die Harzwasserwerke GmbH sind im Rahmen ihrer Zuständigkeit für das Kulturdenkmal Oberharzer Wasserregal Betreiber und zum Teil auch Grundstückseigentümer des Dorotheer Kehrradsgrabens.

Der Dorotheer Kehrradsgraben wird zurzeit so betrieben, dass möglichst viel des ihm zufließenden Wassers über den Dorotheer Kehrradsgraben, die Dorotheer Rösche und den Elisabether Graben unter Umgehung der von Rüstungsaltslasten betroffenen Mittleren und Unteren Pfaunteiche in Richtung Nordwesten in den Zellbach geleitet wird.

Aufgrund der beabsichtigten und wasserrechtlich bereits beantragten Einleitung aus dem benachbarten Bebauungsgebiet „Pulverhaus“ in den Dorotheer Kehrradsgraben (etwa 200 m nordwestlich des Wasserwerkes) ist dieser **Graben bereits sehr stark in Anspruch genommen** und wird bei Starkregen nur noch geringe Kapazitäten haben. Da aus hiesiger Sicht eine direkte Einleitung in den Oberen Pfaunteich nicht sinnvoll ist, regen wir an, den Anfall an Niederschlagswasser durch dezentrale und/oder zentrale Versickerung möglichst weitgehend zu minimieren, so dass nur noch sehr geringe Mengen in den Dorotheer Kehrradsgraben eingeleitet werden müssen.

Wir gehen davon aus, dass unsere Bedenken durch eine entsprechende Nachbesserung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird die bisher verwendete Bezeichnung „Dorotheer Zechengraben“ durch „Dorotheer Kehrradsgraben“ ersetzt.

Laut Aussage des zuständigen Büros für die Erschließungsplanung (Ingenieurbüro Walther GmbH, Göttingen) wird das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Dorotheer Zechenhaus“ zentral gesammelt und über ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Baugebietes dem Dorotheer Kehrradsgraben zugeführt. Die Einleitungsmenge aus dem Regenwasserrückhaltebecken in den Dorotheer Kehrradsgraben entspricht der Wassermenge, die heute im natürlichen Gelände dem Dorotheer Zechengraben zufließt. Die einzuleitende Menge entspricht der Menge, die im wasserrechtlichen Antrag „Pulverhaus“ als Oberliegerwassermenge für die Einleitungsstelle angesetzt wurde.

Eine Versickerung von Regenwasser im Bereich der Baugebiete „Dorotheer Zechenhaus“ ist aus Gründen des Umweltschutzes nicht genehmigungsfähig. In den Böden des Baugebietes „Dorotheer Zechenhaus“ sind durch den früheren Bergbau umweltgefährdende Stoffe enthalten. Durch eine Versickerung von Niederschlagswasser durch diese Böden wäre eine Kontamination des Grundwassers möglich.

Eine Nachbesserung der Bauleitplanung ist nicht notwendig, weil die vorgetragenen Belange bereits bei der Regenwasserkonzeption berücksichtigt worden sind und entsprechend in der Erschließungsplanung umgesetzt werden.

4. Industrie- und Handelskammer Braunschweig

Stellungnahmen / Anregungen

Dieser Bebauungsplan, mit dem die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen geschaffen werden soll, ist aus wirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

5. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 2. Februar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Zu diesem Bebauungsplan nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Naturschutz

- 1.1 Eine positive **Beschlussfassung des Kreistages Ende März 2004** und die erforderliche Zustimmung der Bezirksregierung Braunschweig vorausgesetzt, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig nicht mehr im **Landschaftsschutzgebiet** liegen (vergleiche Anlage 1). Für die nachrichtliche Übernahme einer Landschaftsschutzgebietsgrenze gäbe es dann keine Begründung mehr.
- 1.2 Ich weise darauf hin, dass die **Genehmigung der Waldumwandlung** gem. § 8 (2) Nr.1 NWaldLG mit dem Bebauungsplanverfahren abschließend abgehandelt wird. Die **externen Ausgleichsmaßnahmen** sind daher in der Begründung zu benennen. Die mit der Forstverwaltung bereits konkreter vorbesprochenen Maßnahmen bitte ich noch mit mir als Unterer Naturschutz- und Waldbehörde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abzustimmen. Die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Inkrafttreten des B-Planes vertraglich sicherzustellen. Dies gilt auch für die im **Gründungsplan** vorgeschlagenen Baumpflanzungen entlang eines offiziellen Wanderweges außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, die aus naturschutzfachlicher Sicht als Ausgleich für die Einschränkung der Erholungsnutzung für erforderlich gehalten werden.
- 1.3 Ich bitte die textlichen **Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3** um die **Pflanzenliste** zu ergänzen.
- 1.4 Der **Grünordnungsplan** und dessen Zielvorstellungen werden begrüßt. Ich bitte zu prüfen, ob nicht einige Festsetzungen mit dem Index „M“ das Planungsrecht überfordern. Die **Durchführung der Maßnahmen** könnte z. B. mit Vorhabensträgern außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden. Vorstellbar ist auch eine Selbstbindung, da Sie Träger der Planung sind und meines Wissens Grundeigentümer der Fläche werden. Vorteile dieser Vorgehensweise bestünden auch insofern, als es generell problematisch ist, derartige Festsetzungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umzusetzen, wenn keine räumliche Zuordnung der Festsetzung erfolgt.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird mit Freude zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 82 wird im Vorgriff auf die Entscheidung des Kreistages bereits die künftige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes enthalten.

Die vertragliche Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen soll erst nach Satzungsbeschluss erfolgen. Dies ist möglich, weil sich die Stadt Clausthal-Zellerfeld mit dem Satzungsbeschluss selbst bindet.

Vier Bedingungen müssen hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt sein:

- Verfügbarkeit der Flächen
- Sinnhaftigkeit der Maßnahmen
- Gesicherte Finanzierung
- Durchführbarkeit und detaillierte Umsetzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die oben genannten Punkte sind im Antrag auf Landschaftsschutzgebietsentlassung sowie im Grünordnungsplan dokumentiert. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bereits erfolgt und die Beteiligung wird auch weiterhin erfolgen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 12 des Grünordnungsplanes beschrieben. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Im Umweltbericht wurde eine Zusammenfassung der Maßnahmenbeschreibung durchgeführt.

Dem Hinweis wird gefolgt, indem zusätzlich auch im Umweltbericht die ausführliche Beschreibung der externen Kompensation aufgenommen wird.

Die Pflanzenliste ist im Grünordnungsplan einzusehen, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Der Anregung wird gefolgt, indem die nicht abschließende Pflanzenliste zusätzlich auch auf dem Bebauungsplan ergänzt wird.

Die Maßnahmenfestsetzungen sind eindeutig formuliert, realisierbar und räumlich zugeordnet. Sie werden durch Satzungsbeschluss rechtlich abgesichert.

Es gibt keinen Vorhabensträger im Sinne des § 12 BauGB. Daher kann die Durchführung der Maßnahmen nicht vertraglich geregelt werden. Somit ist die Umsetzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln und die Durchführung zu überprüfen.

Die Stadt Clausthal-Zellerfeld ist an die gesetzliche Verpflichtung der Durchführung gebunden. Der Landkreis kann im Rahmen seiner Kommunalaufsicht die Umsetzung der Maßnahmen überprüfen.

1.5 Ich bitte die festgesetzte Fläche „G 1“ mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zu umranden. Diese Erhaltungsfestsetzung ist auf jeden Fall in den B-Plan aufzunehmen, um eine geschlossene Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

1.6 Die **starke Lockwirkung von Beleuchtungseinrichtungen** führt insbesondere bei naturnahen aquatischen Ökosystemen zu erheblichen Verlusten von Insekten. So sollten keine Außenbeleuchtungen / Werbeanlagen zugelassen werden, die über die umgebende Eingrünung herausragen. Für die Außenbeleuchtung ist ein möglichst **langwelliges Lichtspektrum** zu wählen (kein UV-Anteil). Die Anordnung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen bitte ich so zu wählen, dass das Licht sich auf den Zielort konzentriert.

2. Planungsrecht

2.1 Laut textlicher **Festsetzung Nr. 1** sollen innerhalb des eingeschränkten Gewerbebetriebes nur **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe** zugelassen werden. Ich weise darauf hin, dass Gewerbegebiete vorwiegend der **Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben** dienen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes widerspricht der **allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes** und ist in dieser Form nicht zulässig. Ich rege an zu prüfen, ob die **Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln** eine Alternative bildet.

Die Maßnahmen M1 bis M6 wurden bereits durch eine Zuordnungsfestsetzung den Baugrundstücken zugeordnet.

Dem Hinweis, eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger zu schließen, wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.

In dieser Zuordnungsfestsetzung wird die externe Kompensationsmaßnahme namentlich ergänzt.

Die grünordnerische Empfehlung ist eine Ergänzung und Alternative zu den festgesetzten Maßnahmen. Unter Wahrung der planerischen Zurückhaltung wird die Realisierung nur empfohlen, so dass keine rechtliche Verbindlichkeit entsteht.

Zum einen sollen dadurch hohe Investitions- und Pflegekosten vermieden werden. Zum anderen soll eine optimale Ausnutzung der aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassenen Fläche möglich sein und die Nutzbarkeit möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Pufferwirkung zu den angrenzenden Gebieten ist insbesondere im Osten, Südosten und Südwesten wichtig, da hier ein Schutzgebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie angrenzt. Hier wird ein breiter Wald- und Waldrandpuffer erhalten bzw. ergänzt. Im westlichen Bereich grenzt kein solches Schutzgebiet an, so dass hier die Notwendigkeit eines Puffers nicht so hoch ist.

Der Anregung wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Durch die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf maximal 10,00 m wird gewährleistet, dass die baulichen Anlagen einschließlich Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen nicht über die umgebende Eingrünung hinausragen.

Zur Verminderung der Anlockung von Insekten und anderen Tiergruppen wird eine Festsetzung ergänzt. Es wird festgesetzt, dass für Außenbeleuchtungen nur Natriumdampflampen zulässig sind. Natriumdampflampen locken nachweislich weniger Insekten an, so dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Tierarten reduziert werden.

Der Anregung wird durch Festsetzung der Lichtart im Außenbereich gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß allgemeiner Zweckbestimmung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist hier eine Einschränkung im Emissionsgrad zu verstehen. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Auffassung des BVVerwG wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Trotz der vorgenommenen Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entspricht das geplante Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine (allgemeine) Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebietes zulässigen Gewerbebetriebes betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied.

Der Gesetzgeber hat durch Gliederungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Möglichkeit gegeben, die räumliche Verteilung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften innerhalb eines Baugebietes zu steuern. Dazu zählt auch das Emissionsverhalten. Gemäß Satz 2 gibt es für Gewerbegebiete die Möglichkeit, diese Gliederung auch im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Gemeinde vorzunehmen. Voraussetzung ist dabei, dass bei der Einschränkung eines Gewerbegebietes, andere Gewerbegebiete der Gemeinde restriktionsfrei bleiben. Dies ist innerhalb der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld der Fall, insofern macht sie von dieser Regelung Gebrauch.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld setzt im Bebauungsplan ein einge-

2.2 Der **Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen** bezieht sich auf die mittlere Straßenachse. Die Mischgebietsflächen sind aber auf 2 Seiten von Straßen umgeben (ehemalige Kreisstraße und B 241).

2.3 Ich bitte darum, die **Höhe der baulichen Anlagen**, wie in der Begründung auf Seite 52, Punkt 8.2.4 beschrieben, so festzusetzen, dass diese auch Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen, Pylone etc. mit einbezieht. Dies könnte z. B. durch die Worte „bauliche Anlage“ statt „Gebäude“ erreicht werden.

2.4 Ein **Regenrückhaltebecken** dient der Abwasserbeseitigung. Das verwendete **Planzeichen** ist aber der Wasserversorgung vorbehalten. Ich bitte um Änderung.

2.5 Die **Schraffur für die gewerbliche Baufläche** wurde in der Planzeichnung nicht auf die überbaubare Fläche übertragen. Ich bitte dies nachzuholen.

2.6 Die **ÖBV** bitte ich hinsichtlich ihres Geltungsbereichs um die Fläche des Gewerbegebiets zu erweitern. Die **farbliche Gestaltung der Fassaden** der dort entstehenden baulichen Anlagen sollte nur in zurückhaltenden Tönen zulässig sein. In der Bezeichnung des Bebauungsplans bitte ich die ÖBV zu erwähnen.

3. Denkmalschutz

3.1 Das Landesamt für Denkmalpflege hat Ihnen am 13. Januar 2004 mitgeteilt, dass das **Dorotheer Zechenhaus zusammen mit der auf das Zechenhaus zuführenden Allee** in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen wurde. Diese Anlagen sind in den Bebauungsplan gern. § 5 IV BauGB nachrichtlich zu übernehmen und im Plan mit dem Planzeichen „D“ zu dokumentieren.

3.2 Die Planung sieht vor, Teile der ehemaligen Kreisstraße zurückzubauen sowie in diesem Bereich einen Waldrand zu entwickeln. Aus

schränktes Gewerbegebiet fest, um die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet zu gewährleisten und die Auswirkungen auf die benachbarten Freiraumfunktionen (insbesondere Erholung) und empfindlicheren Naturbereiche möglichst gering zu halten.

Insofern ist die Festsetzung zulässig und eine alternative Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt und es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen liegt auf der mittleren Straßenachse der sie erschließenden Verkehrsfläche. Im Falle des Mischgebietes bezieht sich dies auf die neue Planstraße und nicht auf die B 241. Zur B 241 ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist ausgeschlossen, dass die Bundesstraße als Erschließungsstraße herangezogen werden kann.

In der textlichen Festsetzung 2.1 des Bebauungsplanes wird zum besseren Verständnis die Formulierung „an der das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche“ durch „es erschließende Verkehrsfläche“ ersetzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Bebauungsplan wird das Wort „Gebäude“ durch „bauliche Anlage“ ersetzt. Der Bebauungsplan und die Begründung werden dementsprechend geändert.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das verwendete Planzeichen ist nicht nur für Versorgungsanlagen, sondern auch für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser verwendbar (vgl. Anhang 2, Punkt 7 PlanzV und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Aus der Legende des Bebauungsplanes geht bereits eindeutig hervor, dass es sich um eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Wasser/ Rückhaltung von Niederschlagswasser handelt. Den Anforderungen an eine eindeutigen Darstellung des Planinhaltes gemäß § 2 PlanzV 90 ist Genüge getan. Es erfolgt somit keine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Freihalten der überbaubaren Fläche des Baugebietes dient lediglich der besseren Lesbarkeit. Allen Baufeldern sind die Nutzungsschablonen eindeutig zugeordnet. Die Anforderungen an eine eindeutige Plandarstellung sind somit erfüllt. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Anregung wird nur teilweise gefolgt. Die Öffentliche Bauvorschrift wird um die Fläche des Gewerbegebietes erweitert. Dies betrifft jedoch lediglich die Farbe der Dacheindeckung, um diesbezüglich ein harmonisches Einfügen in die von Naturfarben geprägte Umfeldsituation zu erreichen. Auf eine Festsetzung der farblichen Gestaltung der Fassaden wird verzichtet, um die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Bauwilligen nicht weiter einzuschränken. Die Örtliche Bauvorschrift und die Begründung werden entsprechend überarbeitet.

Der Anregung, die Bezeichnung des Bebauungsplanes mit der Ergänzung „mit Örtliche Bauvorschrift“ zu versehen, wird nicht gefolgt, da die Örtliche Bauvorschrift bereits eindeutiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Dorotheer Zechenhaus wird zusammen mit der auf das Zechenhaus zuführenden Allee im Bebauungsplan und in der Begründung nachrichtlich als Denkmal übernommen.

Im Interesse der Stadt Clausthal-Zellerfeld wurden die Bauflächen des Mischgebietes erweitert. In der aktuellen Planung wird das Mischge-

denkmalpflegerischer Sicht halte ich es für erforderlich, dass der ursprüngliche **Verlauf der Allee ablesbar bleibt** und daher die Fläche für die Waldrandgestaltung entsprechend zurückgenommen wird.

biet nach Süden ausgedehnt, so dass die ehemalige Kreisstraße jetzt innerhalb der Mischgebietsfläche liegt. Die Fläche für die Entwicklung eines Waldrandes beginnt somit erst südlich der ehemaligen Kreisstraße.

Wegen der Erweiterung des Mischgebietes in südliche Richtung befinden sich die Bäume teilweise innerhalb des Baufensters. Um die Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wird daher auf eine Erhaltungsfestsetzung für den Altbaumbestand und die Festsetzung des Straßenrückbaus verzichtet. Trotzdem besteht die Möglichkeit die vorhandenen Bäume in das geplante Mischgebiet im späteren Bauungskonzept zu integrieren.

Der ursprünglicher Verlauf der Allee ist schon jetzt nicht mehr ablesbar. Die straßenbegleitenden Bäume sind überwiegend einseitig und in unregelmäßigem Abstand vorhanden. Auch sind die Bäume nicht auf der gesamten Länge der ehemaligen Kreisstraße verteilt. Ein Alleecharakter ist somit nicht vorhanden. Das Erscheinungsbild der Bäume entspricht eher einem lockeren Baumbestand. Nach einem Rückbau der Straße wäre die ehemalige Allee schon zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr erkennbar. Hinzu kommt, dass wegen des schlechten Allgemeinzustands der Bäume, die Ablesbarkeit der Allee in Zukunft ohnehin in Frage steht.

Der Baumbestand entlang der ehemaligen Kreisstraße ist nicht als Denkmal ausgewiesen.

Die Anregung wird in oben genannter Weise bewertet. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Da die Grünfläche die Zweckbestimmung Denkmalschutz hat, ist selbstverständlich alles zulässig, was dem Denkmalschutz dient. Und sollte es künftig im konkreten Fall dem Denkmalschutz dienen, das Baudenkmal zu erweitern, wäre dies also zulässig. Eine Änderung der Zweckbestimmung ist daher nicht erforderlich.

3.3 Im Bereich der privaten Grünfläche wurde das **Einzeldenkmal „Pulverhaus“** nachrichtlich übernommen. Die private Grünfläche dient laut Planzeichenerklärung der **Zweckbestimmung „Denkmalschutz“**. Da die Grünfläche nicht Bestandteil des Denkmalschutzes sein kann, bitte ich diesen Zusatz herauszunehmen. Ich rege an, die textliche Festsetzung Nr. 1.3 dahingehend zu ändern, dass die Erweiterung des Kulturdenkmals ausnahmsweise zulässig ist.

4. Bodenschutz

Ich verweise auf Punkt 1 meiner Stellungnahme zur 72. F-Planänderung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zur 72. Flächennutzungsplanänderung vom 2. Februar 2004

Aus Sicht des Bodenschutzes stellt sich die **bestehende Bodenbelastungssituation im Plangebiet** sowie deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung wie folgt dar:

Lediglich die im nördlichen Plangeltungsbereich als „**M**“ dargestellte Fläche, die bereits teilweise besiedelt ist, befindet sich aufgrund hoher Schwermetallbelastungen innerhalb der Verordnung über das „Bodenbelastungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BodPIGebVO).

Für die südlich angrenzende Fläche, die **dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorotheer Zechenhaus“** entspricht, wurde im Zuge der Planung durch die Fa. Arcadis Consult GmbH ein Gutachten erstellt, welches eine Schwermetallbelastung nachwies, die einer Bodenbelastung analog des Teilgebietes 1 der BodPIGebVO entspricht.

Die **Kennzeichnung** im Sinn von § 5 (3) Nr. 3 BauGB bitte ich daher für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen und für die Umgrenzung des Planzeichens 15.12 der Planzeichenverordnung zu verwenden. Für die im Norden dargestellte Wohnbaufläche gelten die Regelungen der BodPIGebVO. Ich bitte um nachrichtliche Übernahme unter Verwendung des Planzeichens „BP“.

Ich bitte die Aussagen im Erläuterungsbericht entsprechend den o. a. Ausführungen zu überarbeiten.

Ich beabsichtige zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Änderung der Bodenplangebietsverordnung die von der Firma Arcadis analysierte Fläche in die BodPIGebVO aufnehmen.

Aufgrund der nachgewiesenen Schwermetallbelastung aller Böden (siehe dazu auch Kapitel 4.1.6 und 8.11.4 der Begründung) im Plangebiet wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Auf Grund der Lesbarkeit wurde jedoch auf eine flächige Darstellung unter Verwendung des Planzeichens 15.12 verzichtet und statt dessen der Flächenindex „BP“ gewählt.

Eine nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung der Bodenplanungsgebietsverordnung hat bereits stattgefunden. Das Mischgebiet mit dem Wohnhaus Dorotheer Zechenhaus ist als Teilgebiet 3 der BodPIGebVO bereits in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In der Regel sind nur die Siedlungsflächen in der Bodenplanungsgebietsverordnung enthalten. Da sich die Siedlungsfläche jedoch um das Gewerbegebiet erweitert, ist davon auszugehen, dass diese Fläche auch in die BodPIGebVO aufgenommen wird. Daher ist bereits die nachrichtliche Übernahme für das gesamte Plangebiet im Vorgriff der Änderung der BodPIGebVO erfolgt. In der Begründung wird auf die Absicht des Landkreises hingewiesen, die noch nicht aufgenommenen Flächen in die Änderung zu einem späteren Zeitpunkt aufzunehmen.

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Folgende Hinweise bitte ich ergänzend zu beachten:

- Grundstückskäufer sollen bereits im Vorfeld über die Belastungssituation informiert werden.
- Ich bitte die Bodenbelastungen bei den Erschließungsarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und den Kontakt sowie Verstaubungen zu verhindern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die erforderlichen Belastungen durch die Darstellungen im Bebauungsplan bereits hinreichend verdeutlicht werden, ist die Bergstadt ihrer Informationspflicht bereits ausreichend nachgekommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsplaner weitergegeben.

5. Abfallrecht

- 5.1 Ich weise darauf hin, dass die in der Begründung zum B-Plan gemachten Aussagen zur Entsorgung von Überschussboden nur teilweise zutreffend sind. Aufgrund der festgestellten Schwermetallbelastungen ist **Bodenaushub** aus den Planbereichen, die derzeit nicht einem Teilgebiet der Bodenplanungsgebietsverordnung zugeordnet sind, als besonders überwachungsbedürftiger Abfall (Sonderabfall) eingestuft, für den das abfallrechtliche Nachweisverfahren uneingeschränkt gilt. Die Regelungen des Bodenmanagements finden keine Anwendung.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Der Landkreis hat im Zusammenhang mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass er beabsichtigt, die bisher nicht einem Teilgebiet der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet (BodPlGebVO) zugeordneten Flächen in einem späteren Änderungsverfahren der Verordnung aufzunehmen. Dann unterliegt der Bodenaushub auch den für die Teilgebiete entsprechend geltenden abfallrechtlichen Regelungen.

- 5.2 Der **Bodenaushub** aus dem bereits als Teilgebiet eingestuften Gebiet unterliegt der „Allgemeinverfügung zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial“ vom 24.08.2000 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 15, S. 321). Die Regelungen der Allgemeinverfügung gelten jedoch nicht für Bodenmaterial von Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen. Hier gelten die abfallrechtlichen Andienungs- und Nachweispflichten uneingeschränkt. Ich bitte die Begründung zum B-Plan entsprechend zu überarbeiten.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

6. Wasserrecht

- 6.1 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da das anfallende Oberflächenwasser in ein **Regenrückhaltebecken** (RRB) und dann über einen neu zu erstellenden **Vorflutgraben** (entlang des Wirtschaftsweges zum Wasserwerk Hirschler) zum „Dorotheer Zechengraben“ entwässert. Der neu zu erstellende Vorflutgraben gehört als technischer Entwässerungsgraben zum RRB. Ein **wasserrechtlicher Erlaubnis**antrag für die Einleitung des Oberflächenwassers in den „Dorotheer Zechengraben“ ist bei mir als Unterer Wasserbehörde zu stellen.

Der erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisantrag wird rechtzeitig gestellt werden.

Die wasserrechtlichen Bemessungen für das RRB und den Vorflutgraben (auch außerhalb des B-Planes) werden im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens geprüft. Bei den Bemessungen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik die ATV- Arbeitsblätter A 118 (Nov/1999), A 117 (März/2001) und Merkblatt A TV-DVWK-M 153 (Feb/2000) als Grundlage zu verwenden.

- 6.2 Punkt 8.13.2 der Begründung bitte ich insofern zu ergänzen, als der Bereich des Bebauungsplanes auch an die **Schutzzone I des Wasserschutzgebietes „Hirschler Teich“** angrenzt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

7. Abfallwirtschaft

Die Anlieger des vom Wendehammer abzweigenden Stichwegs, der aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht durch Müllsammelfahrzeuge befahrbar ist, müssen ihre Abfallbehälter an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße, hier im Bereich des Wendehammers, bereitstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Brandschutz

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein **Löschwasserbedarf** von 96 (m³/h) bei bauartbedingter kleiner Gefahr der Brandausbreitung, ab mittlerer Gefahr sind für GE/II mind. 192 cbm/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Bei Anrechnung offener Wasserentnahmestellen müssen diese ganzjährig nutzbar und nach DIN hergestellt sein. Überflurhydranten müssen nach DVGW Arbeitsblatt W 331 angeordnet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Erschließungsplanung verwiesen.

Zuständig für die Planung und Bauausführung der Wasserversorgung für das Baugebiet „Dorotheer Zechenhaus“ sind die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld.

6. Niedersächsisches Forstamt Clausthal Stellungnahme vom 13. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Zu den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 82 erscheinen aus forstlicher Sicht folgende Anmerkungen sinnvoll, um übermäßig oder unnötig teure Maßnahmen zu vermeiden:

Zu M 1:

Geplant ist die Pflanzung von Buchen-Sämlingen 1+0, Größe 40 / 60cm. Erfahrungsgemäß gelingen Pflanzungen im Wald besser mit Buchen 2+0, 50 / 80 cm.

Zu M4:

Im Regenrückhaltebecken sind Pflanzungen von Stauden vorgesehen. Auf geeigneten Standorten finden sich diese alleine an. Es wird nicht einfach werden, für die Oberharzer Verhältnisse geeignete, das heißt autochtone oder auch nur heimische Bestände zu beschaffen. Im Kontaktbereich zur freien Landschaft / FFH-Gebiet sollten andere Stauden nicht angesalbt werden. Durch Oberbodenauftrag mit Harzer Oberboden oder aus auszubaggernden Stillgewässern erscheint das Ziel einer artenreichen, geeigneten Vegetation mit natürlicher Sukzession leichter und naturverträglicher erreichbar zu sein.

Auf 200 m² sind ein Baum 50/200 und 10 Sträucher 100/120 dauerhaft zu pflegen und zu *erhalten*: Ein Baum überschirmt leicht eine Fläche von 8 x 8 m = 64 m², ein Strauch 2 x 2 m = 4 m² x 10 = 40 m². Damit wird - ohne natürliche Gehölzansiedlung - 50% der Fläche von Gehölzen eingenommen, was angesichts des Biotoptyps Stillgewässer und der angrenzenden Bestockung viel erscheint. Ich schlage daher eine Reduktion auf jeweils die Hälfte vor (*...auf 400 m² ein Baum und 10 Sträucher...*)

Zu P 1:

Ein wegebegleitender Streifen von ca. 7 -11 m, ist im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m reihig mit Gehölzen zu bepflanzen und zu *erhalten*. Ca. 6,5 bis 7 m Breite des Streifens sind nach dem Aufwachsen von Gehölzen bedeckt. Daneben ist die Ansiedlung von Bergwiesenpflanzenarten vorgesehen, was angesichts der Lichtansprüche dieser Freilandarten (Bergwiesenarten) als lichtliebende Arten und der Kosten überdacht werden sollte.

Zu P 5:

Auf 10% der Fläche sind gehölzbestandene Pflanzflächen zu entwickeln. Je 100 angefangene m² Pflanzflächen sind ein Baum = 64 m² und 20 Sträucher = 80 m², dauerhaft zu pflegen und zu erhalten so dass die Fläche überbestockt sein wird. Die Pflanzanzahlen können m. E. auf 10 Sträucher je 100 m² gesenkt werden.

Zur örtlichen Bauvorschrift Pkt. 3:

Die Vorschrift legt als **Dachfarbe Rot** fest. Dies ist innerhalb geschlossener Ortschaften oder historischer Ortskerne evtl. sinnvoll, erscheint hier aber in der Außenlage zur Stadt und im unmittelbaren Kontakt zur freien Landschaft nicht folgerichtig bzw. kontraproduktiv. Gedeckte, eher in der Natur des Oberharzes **wiederfindbare Farben wie z. B. Grau, Anthra-**

Abwägung und Beschluss

Der Anregung wird gefolgt. Die Kostenschätzung wird aktualisiert.

Der Anregung wird gefolgt. Es wird keine Initialpflanzung durch einheimische Stauden festgesetzt, sondern das Einbringen von Bodenmaterial mit Rhizomanteil bzw. Vegetationsaushub aus Stillgewässern der Harzer Region. Die Kostenschätzung wird aktualisiert.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Pflanzung von einem Baum und 10 Sträuchern auf 400 m² verbleibender Restfläche festgesetzt wird. Die Kostenschätzung wird aktualisiert.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass keine Einsaat von Bergwiesenarten festgesetzt wird. Stattdessen erfolgt die Einsaat einer Regelsaatgutmischung Biotopentwicklungsflächen. Die Kostenschätzung wird aktualisiert.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, die Pflanzung von 10 Sträuchern je angefangene 100 m² festzusetzen. Die Kostenschätzung wird aktualisiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Standort befindet sich zwar in Randlage zur Stadt und im unmittelbaren Kontakt zur freien Landschaft, der Bereich des Mischgebietes stellt jedoch den Standort des mittlerweile denkmalgeschützten Bereiches des Dorotheer Zechenhauses dar. Es handelt sich bei diesem Gebäude um ein historisches Relikt der ehemaligen Zechennutzung

zit (Schiefer), sogar dunkles Grün, passen die Gebäude des Gewerbegebietes besser in das Umfeld ein und unterstützen den verbleibenden Grünstreifen zur Straße hin bei dem Ziel, das Gewerbegebiet in die Landschaft zu integrieren. Eine entsprechende Dachgestaltung sollte zumindest ermöglicht werden.

und in diesem Zusammenhang muss sich eine zukünftige unmittelbar benachbarte Bebauung daran orientieren. Aus diesem Grunde wurde in der örtlichen Bauvorschrift im Mischgebiet die rote Dachfarbe festgesetzt.

Die Örtliche Bauvorschrift hat sich bisher lediglich auf das Mischgebiet bezogen, da auch nur dieser Bereich von außen einsehbar ist. Das Gewerbegebiet ist durch den umgebenden Gehölmantel vor Einblicken geschützt. Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 10 Meter ist gewährleistet, dass der Gehölmantel nicht übertagt wird. Daher wurde bisher auf eine Festsetzung bezüglich der Dachgestaltung im Gewerbegebiet verzichtet. Insofern war bisher für das Gewerbegebiet der Einsatz von gedeckten Farben ohnehin schon uneingeschränkt möglich.

Der Anregung wird jedoch insofern gefolgt, dass in Anlehnung an die wiederauffindbaren Farben der natürlichen Umgebung im Gewerbegebiet für die geneigten Dächer nur Dacheindeckungen in gedeckten Farben zulässig sind, sofern nicht eine Dachbegrünung vorgenommen wird. Die Örtliche Bauvorschrift und die Begründung werden dementsprechend überarbeitet.

7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Hannover

Stellungnahme vom 13. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Neben dem als Denkmal ausgewiesenen und korrekt verzeichneten ehemaligen **Pulverhaus der Zeche Dorothee** ist inzwischen auch nach erfolgter positiver Stellungnahme der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld das **Zechenhaus selbst mit der Zufahrtsallee in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen** worden. Es läuft zurzeit das Benachrichtigungsverfahren für den Eigentümer.

Die vom Landesamt vorgeschlagene Ausweisung von Teilen der ehemaligen Straßentallee wurde durch die Stadt nicht befürwortet, so dass wir hier von einer Denkmalausweisung absehen werden. Es wäre jedoch zu begrüßen, wenn **die Allee als wesentliches Element der historischen Straßenführung** (zwischen Zechenhaus und Pulverhaus) Bestand haben könnte, um die historische Situation des Zechengeländes mit zu verdeutlichen.

Für den Bebauungsplan ist es erforderlich, das Zechenhaus mit der zuführenden Allee als Kulturdenkmal nachzutragen.

8. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung

Stellungnahme vom 13. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt **keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020**.

Abwägung und Beschluss

Auf das neu ins Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommene Baudenkmal, das Dorotheer Zechenhaus mit der auf die Haustür zuführenden Allee, wird im Zuge einer nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Trasse der ehemaligen Kreisstraße, da an die Bundesstraßen nicht angeschlossen werden darf und somit keine andere Erschließungsmöglichkeit für das Gewerbegebiet besteht. Da zur Erschließung eines Gewerbegebietes bestimmte technisch bedingte Straßenquerschnitte erforderlich werden, können daher lediglich die Alleeebäume östlich der alten Kreisstraße durch Erhaltungsfestsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Siehe oben.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH Stellungnahme vom 23. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass das Gebiet um den Hirschler Teich „Trinkwassergebiet“ ist und die Vorschriften der Trinkwasserverordnung eingehalten werden müssen.

10. Straßenbauamt Goslar Stellungnahme vom 23. Januar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Dorotheer Zechenhaus“ nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die Erschließung soll über die im Bebauungsplan 81 „Pulverhaus“ ausgewiesene Erschließungsstraße erfolgen. Der geplante **Geh- und Radweg** im Bereich der vorhandenen Bebauung zwischen B 241 und Erschließungsstraße ist mit an diesem Knotenpunkt anzulegen.
2. An der westlichen Begrenzung des geplanten Baugebietes sind Flächen für Wald vorgesehen. Hier ist sicherzustellen, dass die **Sichtdreiecke** angrenzend an die Bundesstraße freigehalten werden.
3. Das im Mischgebiet anfallende Oberflächenwasser soll durch die neu zu erstellende **Rohrleitung an der B 241** abgeführt werden. Der Bau und die Unterhaltung ist in einer Vereinbarung zwischen Straßenbauverwaltung und Bergstadt Clausthal-Zellerfeld geregelt. Im Erläuterungsbericht für die geplanten Maßnahmen ist ausdrücklich festgeschrieben, dass die Rohrleitung nur das Oberflächenwasser aufnimmt welches auf der Erschließungsstraße und der B 241 anfällt. Wenn zusätzlich Wasser in der Rohrleitung abgeführt werden soll, so ist die Leistungsfähigkeit der Rohrleitung nachzuweisen und mit mir über die Einleitung eine Vereinbarung abzuschließen.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg, der in ost-westlicher Richtung zwischen B 241 und der Erschließungsstraße verläuft, dient vor allen Dingen als Verlängerung des Wanderweges, der vom Hirschler Teich die B 241 querend in Richtung Clausthal führt. Die Trennung von MIV und Fußgängern ist somit beabsichtigt.

Eine Zusammenführung dieses Weges bis zum Knotenpunkt der Erschließungsstraße ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht möglich, da sich der Knotenpunkt selbst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ befindet.

Wie bereits in Kapitel 4.2.1 „Verkehr“ der Begründung beschrieben, soll im Rahmen der Erschließungsplanung auf der östlichen Seite innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein Fußweg einseitig angelegt werden. Er soll ausgehend vom festgesetzten Parkplatz des benachbarten Bebauungsplanes „Pulverhaus“ bis zum Wendehammer der Planstraße führen. Insofern sind die Belange der Fußgänger ausreichend berücksichtigt. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes und es wird auf die Erschließungsplanung verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Bergstadt Eigentümerin der Fläche ist, kann sie die Freihaltung der Sichtdreiecke durch Pflege und Bewirtschaftung sicherstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Erschließungsplanung verwiesen.

Laut Aussage des mit der Erschließungsplanung betrauten Ingenieurbüros Walther GmbH aus Göttingen, ist ein Nachweis der Leistungsfähigkeit der Rohrleitung entlang der B 241 nicht mehr notwendig, weil im Antrag vom 29.05.2002 die vorgetragenen Belange des Straßenbauamtes schon berücksichtigt wurden. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem angesprochenen Mischgebiet des Bebauungsplanes „Dorotheer Zechenhaus“ wurde hydraulisch der Straßenseitengrabenverrohrung zugeordnet. Für den vorgenannten wasserrechtlichen Antrag hat am 20.03.2003 der Landkreis Goslar, Amt für Wasser- und Bodenschutz, die wasserrechtliche Plangenehmigung zur Verrohrung eines Gewässers III. Ordnung und Einleitungserlaubnis in der Gemarkung Clausthal erteilt. Alle angesprochenen Belange des Straßenbauamtes Goslar wurden berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit der Rohrleitung wurde im genehmigten wasserrechtlichen Antrag nachgewiesen. Es gibt keine zusätzliche Einleitungsmenge, so dass auch keine weitere Vereinbarung abzuschließen ist.

11. Zweckverband Großraum Braunschweig Stellungnahme vom 6. Februar 2004

Stellungnahmen / Anregungen

Die Stadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, mit dem o.g. B-Plan am südöstlichen Stadtrand ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Zu dem B-Plan habe ich als **Untere Planungsbehörde** folgendes anzumerken:

Breits mit dem Scheiben vom 12.12.2003 habe ich an das von Ihnen beauftragte Planungsbüro darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des „Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig – Ergänzung Landkreis Goslar 1999“ die für den Planbereich festgelegten **Grundsätze und Ziele der Raumordnung** (Vorranggebiet für ruhige Erholung, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft) ausschließlich durch das förmlich festgelegte **Landschaftsschutzgebiet „Harz“** begründet sind.

Sollte daher – wie bereits beantragt – der Planbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet zugunsten der Entwicklung eines Gewerbegebietes entlassen werden, sehe ich die in meinem RROP zurzeit für den Planbereich enthaltenen o.g. raumordnerischen Festlegungen als anpassungsbedürftig an. Ich würde meinerseits bei der in Arbeit befindlichen Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms die Inhalte des Programmwerfs an die geänderte LSG-Verordnung bzw. an die bauleitplanerischen Darstellungen/Festsetzungen anpassen.

Vorraussetzung dafür ist, dass dem Antrag auf Entlassung der Planfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bis dahin stattgegeben worden ist.

Abwägung und Beschluss

Die Hinweise zum Raumordnungsverfahren (derzeit laufende Überarbeitung des RROP) und zum LSG-Entlassungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Nach Auskunft des Landkreises Goslar (siehe auch dessen Stellungnahme) darf damit gerechnet werden, dass der Kreistag Ende März 2004 den Beschluss fassen wird, die entsprechenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Danach würde – wie der Zweckverband in seiner Stellungnahme erläutert hat – die Anpassung des RROP erfolgen. Da derzeit ohnehin eine Überarbeitung des RROP statt findet, hat der Zweckverband ein formelles Zielabweichungsverfahren nicht für erforderlich gehalten.