

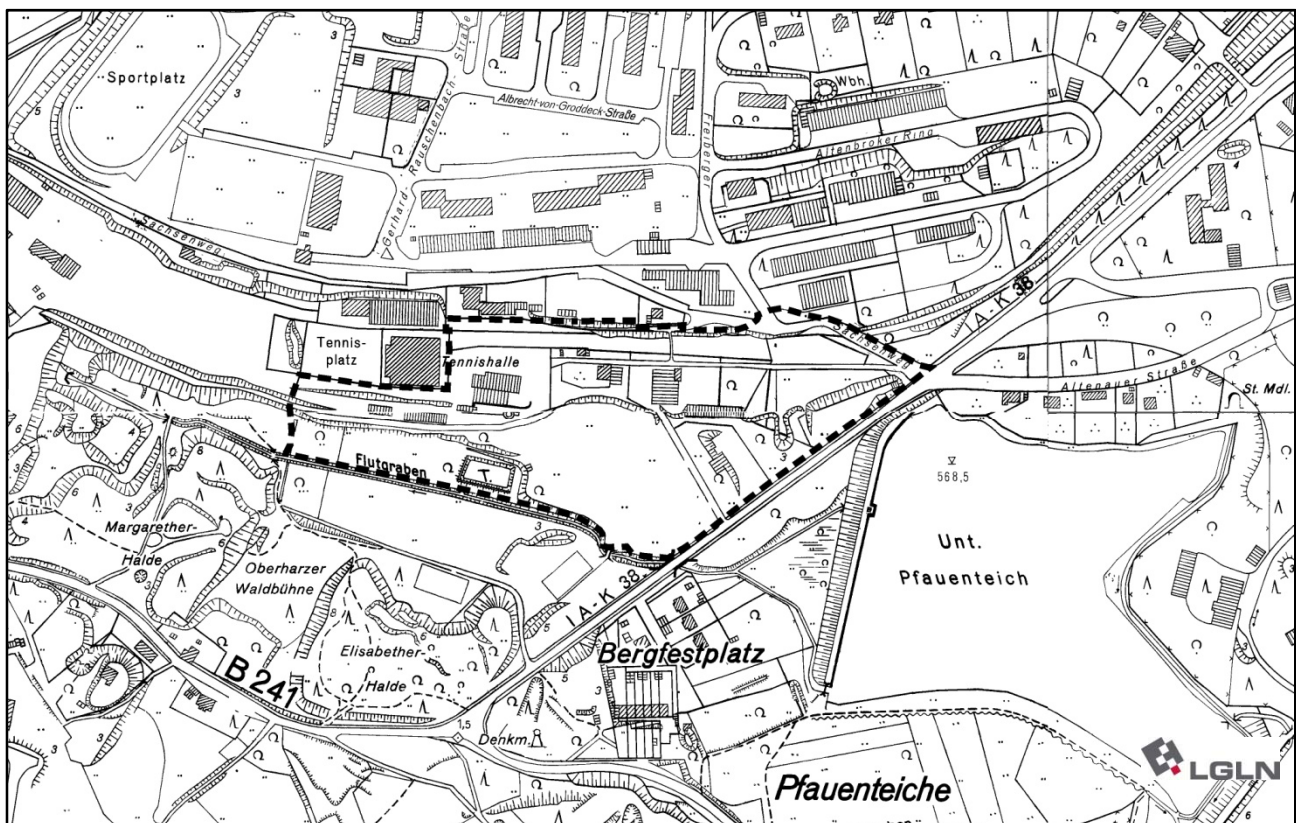
BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 ohne Maßstab



Erstellt durch:

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: April 2016

Inhaltsangabe

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

- 1.1 Angaben zur Gemeinde
- 1.2 Anlass der Planung
- 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
- 1.4 Ziele der Planung

2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Beschreibung des Gebiets

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 und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft
- 4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- 4.6 Waldrecht

5. Planung

- 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
- 5.2 Eigentumsstruktur
- 5.3 Geländeverhältnisse
- 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
- 5.5 Verkehrliche Erschließung
- 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets
- 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
- 5.8 Städtebauliches Konzept

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
- 6.4 Gemeinbedarf
- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
- 6.6 Verkehrsflächen
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 6.9 Grünflächen
- 6.10 Wasserflächen
- 6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald
- 6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
- 6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.14 Denkmalschutz
- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
- 6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
- 6.19 Nachrichtliche Übernahmen
- 6.20 Fläche für Aufschüttung

7. Durchführung der Planung und Kosten

8. Ablauf des Verfahrens

9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit 1. Januar 2015. Sie ist Rechtsnachfolgerin der Samtgemeinde Oberharz und ihrer vier Mitgliedsgemeinden. Die Samtgemeinde war 1972 im Zuge der nds. Gemeindegebietsreform gebildet worden und hatte die Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann. Dabei war die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld die größte Mitgliedsgemeinde. Sie war ihrerseits aus Fusionen hervorgegangen: 1924 hatten sich die Bergstädte Clausthal und Zellerfeld zusammengeschlossen, und 1972 war die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock hinzugekommen. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hatte Ende 2004 noch 15.257 Einwohner. Nach dem Zensus 2011, der die Zahlen allgemein nach unten revidiert hatte, hatte sie 2013 nur noch 12.712 Einwohner ¹⁾ Die Samtgemeinde insgesamt hatte 18.418 Einwohner in 2004 und 15.561 Einwohner in 2013. ¹⁾ Zuletzt war die Einwohnerzahl – im Gegensatz zum landkreisweiten Einwohnerschwund – wieder leicht angestiegen, im wesentlichen aufgrund steigender Studentenzahlen.

¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.9.2013 nach dem Zensus 2011

In der Systematik der Raumordnung ist die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Sie bildet seit 2007 gemeinsam mit den Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund.

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 Technologie und Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche **Technologiebetriebe**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man im gesamten Stadtgebiet unterschiedliche Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und kleine Ski- und Rodelgänge. 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 Otiliae-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. Die „Oberharzer Wasserwirtschaft“ wurde 2010 als Unesco-Weltkulturerbe anerkannt.

1.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ dient der Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Innovationspark Tannenhöhe“ am östlichen Ortsrand von Clausthal.

Der „Innovationspark Tannenhöhe“ ist in Nachnutzung der früheren Oberharz-Kaserne entstanden. Die Baugenehmigungen für die Umnutzungen und Neubauten wurden auf Grundlage von § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) erteilt. Erst für die Erweiterung des Unternehmens IFV um einen Firmenparkplatz musste die Bergstadt 2012 für einen Teilbereich des Innovationsparks einen Bebauungsplan aufstellen, weil der Landkreis die Baufläche an der Altenauer Straße als „Außenbereich“ beurteilt hatte. Der neue B-Plan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ wurde 2012 rechtskräftig; das Gelände ist inzwischen bebaut.

Im Südteil des Innovationsparks an der Südseite der Gemeindestraße „Sachsenweg“ planen nun die dort ansässigen Firmen ebenfalls Baumaßnahmen, die teilweise in den „Außenbereich“ fallen und daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ erforderlich machen. Die Karte auf Seite 4 zeigt die Betriebsflächen und geplanten Erweiterungsflächen dieser Firmen.

Schon vor über zehn Jahren hatte die Bergstadt die Absicht, in diesem Bereich das Gewerbegebiet deutlich zu erweitern – vom Sachsenweg über den sog. „Reitplatz“ und die Müllumschlagstation hinweg bis an die Altenauer Straße. Dazu wurde im März 2002 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 89 „Ehemaliger Reitplatz Altenauer Straße“ gefasst. Das Aufstellungsverfahren konnte dann jedoch nicht betrieben werden, solange noch die bodenschutzrechtlich erforderliche Sanierung des Reitplatzes lief.

Die Sanierungsmaßnahmen sind nun soweit abgeschlossen, dass die Nutzung als Gewerbegebiet möglich wäre. Daher wurde 2013 die Aufstellung eines B-Plans erneut in Angriff genommen. Da der Geltungsbereich jetzt größer gefasst wird (6,2 ha), wurde 2013 der alte Aufstellungsbeschluss von 2002 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Um beide klar voneinander zu unterscheiden, wurde ein neuer B-Plan-Name verwendet.

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche Clausthal-Zellerfeld“: Der neue Bebauungsplan Nr. 89 überlagert den rechtskräftigen B-Plan Nr. 20 und hebt diesen Teilbereich auf. Der einfache B-Plan Nr. 20 hat bestimmte Regelungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes im unbeplanten Innenbereich zum Inhalt. Zur Erhaltung der strukturellen Integrität des Einzelhandelskonzeptes werden die entsprechenden einzelhandelsspezifischen Regelungen, welche das EHK zu Gewerbegebieten empfiehlt, in den B-Plan Nr. 89 aufgenommen.

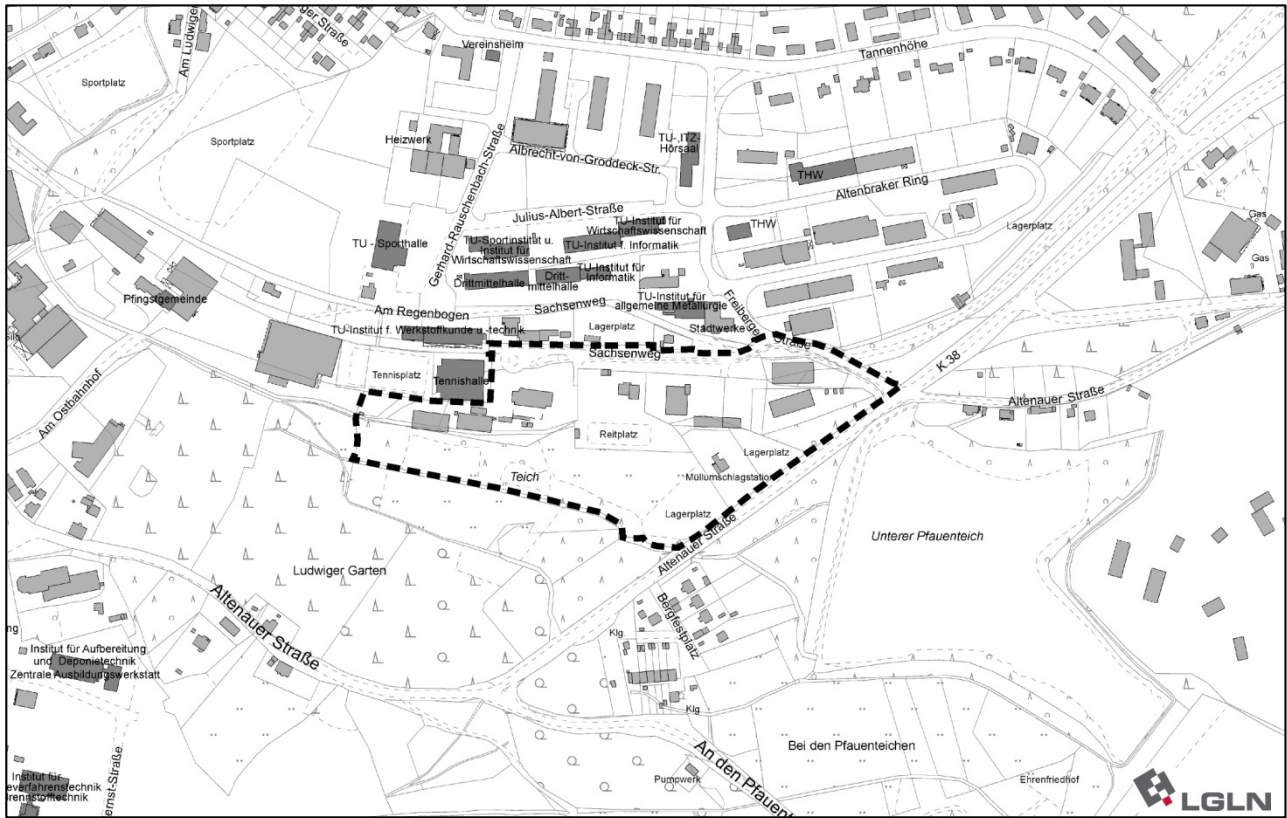
Abb. 2: Übersichtskarte mit den Bestandsflächen und geplanten Erweiterungsflächen der ansässigen Betriebe



1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Aufstellungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der damaligen Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 25. April 2013 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 89 „Ehemaliger Reitplatz Altenauer Straße“ aufgehoben und den neuen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ gefasst (Vorlage 2 / 25 / 2013)
- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 18. November bis 18. Dezember 2013 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der damaligen Samtgemeinde Oberharz.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Das Scoping gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 14. November bis 18. Dezember 2013.
- **Überarbeitung der Planung:** Im Anschluss an die erste Beteiligungsrunde wurde der Entwurf überarbeitet. Dabei wurde der Geltungsbereich verkleinert; der zunächst vorgesehene Teilbereich auf der Bachlauf-Südseite ist entfallen.
- **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 31. Juli bis 31. August 2014 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der damaligen Samtgemeinde Oberharz.
- **Erneute erste Beteiligung der Behörden:** Das Scoping gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben 27. Juli 2014 und Stellungnahme-Frist bis 31. August 2014 durchgeführt.
- **Überarbeitung der Planung:** Im Anschluss an die erneute erste Beteiligungsrunde wurde der Entwurf überarbeitet. Dabei wurde der Geltungsbereich um einen Teil der angrenzenden Straßen vergrößert.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _____ den von der Verwaltung erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 57 / 2016).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte _____ bis _____ durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Verwaltung mit Anschreiben _____ und Stellungnahme-Frist bis _____ durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am _____ 2014 hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage _____).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ in Kraft getreten.

Abb. 3: Übersichtskarte (AK5) ohne Maßstab zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89



1.4 Ziele der Planung

Siehe 1.2 (Anlass der Planung).

2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 6,2 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ liegt am östlichen Clausthaler Ortsrand zwischen der Kreisstraße „Altenauer Straße“ und der Gemeindestraße „Sachsenweg“. Er grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“.

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet ist zu einem großen Teil bereits seit mehreren Jahren bebaut. An der K 37 steht die Müllumschlagstation des Landkreises. Am Sachsenweg sind mehrere Gewerbebetriebe und eine Anlage für Ponyreiten angesiedelt; südlich von ihnen liegt – angrenzend an einen Bachlauf – unbebautes Gelände mit Wiesen und einem kleinen Siedlungsgehölz.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe vorstehende Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Aufgabe unter 1.2 („Anlass der Planung“) und 1.4 („Ziele der Planung“).

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, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. 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)

Für den „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem der Kreis Goslar angehört, gilt aktuell das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“. Das RROP 2008 stuft die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen **Teilfunktionen** ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind 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 Tourismus

Für das Gebiet des B-Plans Nr. 89 hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Fazit: Der B-Plan Nr. 89 hat keinen Zielkonflikt mit dem RROP.

Trinkwasser: Das RROP 2008 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 neu geplanten gewerblichen Bauflächen. Weiteres zum Thema siehe Kapitel 4.2.3.

Abb. 4: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 89 ohne Maßstab



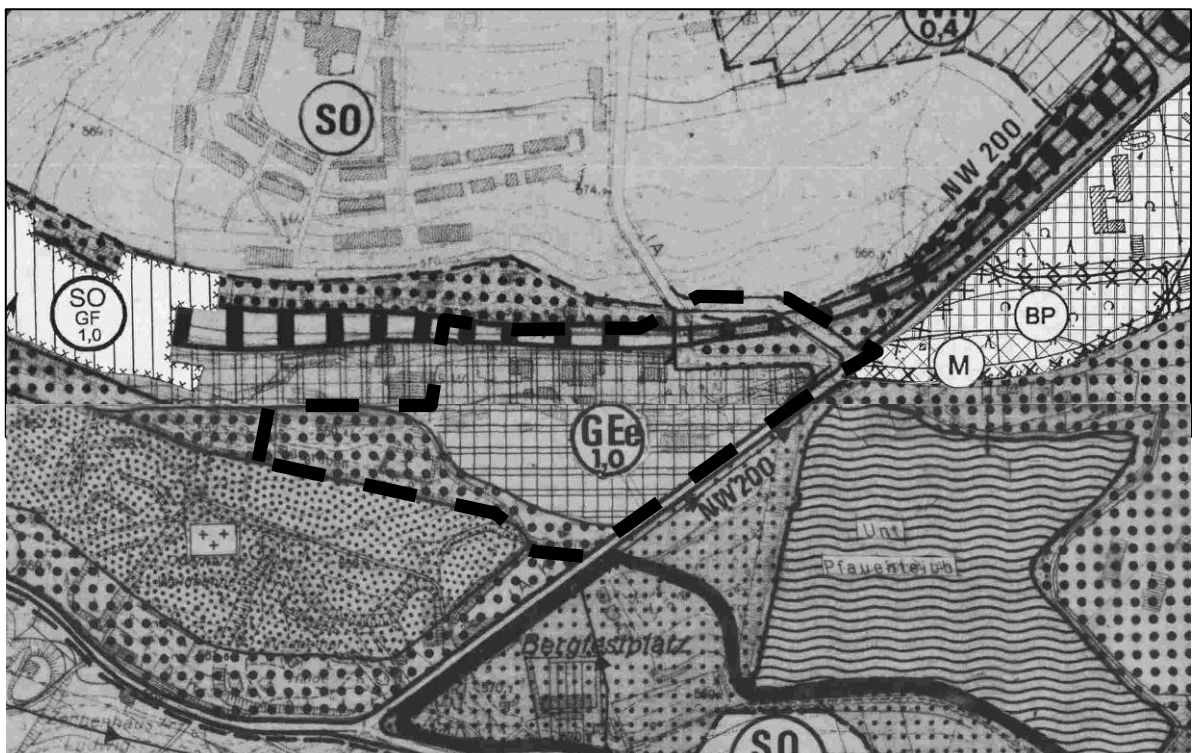
4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 ggf. eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

Der Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Für den neuen B-Plan Nr. 89 ist eine Änderung des F-Plans erforderlich, da die geplanten Festsetzungen nicht gänzlich zu den gegenwärtigen Darstellungen des F-Plans passen. Der F-Plan stellt bisher für den B-Plan-Bereich Folgendes dar:

- Nordteil: „GEe“ (B-Plan-Festsetzung: „GE“)
- Mittelteil am Bach und Streifen an der K 37: Fläche für die Forstwirtschaft (B-Plan-Festsetzung: „GE“ bzw. „Flächen für den Wald“)

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Bergstadt (ohne Maßstab)



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe 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, die von der Stadt bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

▪ Regionales Raumordnungsprogramm	➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar, 1986/91), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 a
▪ Flächennutzungsplan	➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 b
▪ Bebauungsplan	➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein); für B-Plan Nr. 58 nicht erforderlich

4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan macht eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen.

Es bestehen keine erheblichen Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des B-Plans Nr. 89.

4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die alte Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aus 1997 beinhaltet für den Planbereich folgende Vorgaben und Empfehlungen mit Relevanz für das aktuelle Plangebiet: Erhaltung der Durchgrünung an der Altenauer Straße

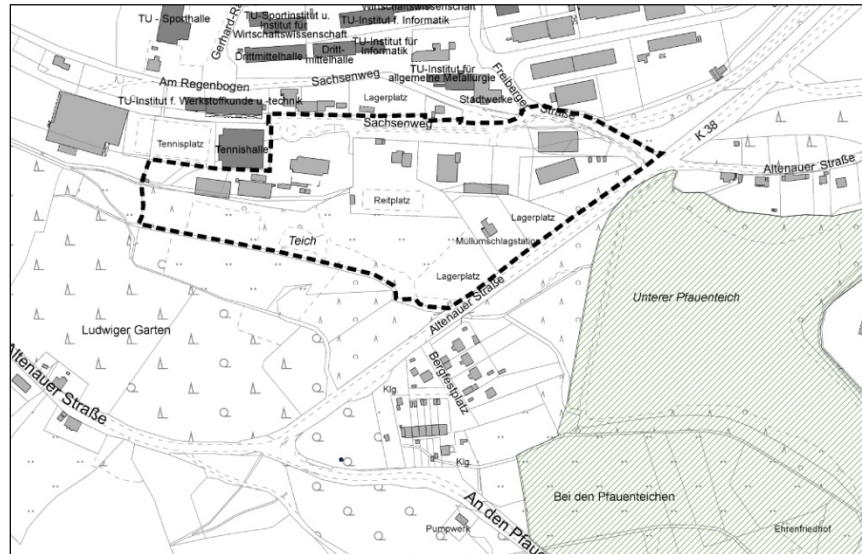
Fazit: Es bestehen keine Konflikte zwischen dem Landschaftsplan und den Planungszielen des B-Plans Nr. 89.

4.2.2 Schutzgebiete / -regelungen für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete und -ziele zu beachten. Sollten sich in einem Bauleitplanverfahren Zielkonflikte ergeben, so müssen sie aufgelöst werden, sonst kann der B-Plan keine Rechtskraft erlangen.

- | | |
|--|--|
| ▪ FFH-Gebiete
EU | ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. |
| ▪ Nationalpark
Land | ➤ Der Bebauungsplan Nr. 89 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“. |
| ▪ Naturschutzgebiet
Land | ➤ Der Bebauungsplan Nr. 89 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets. |
| ▪ Besonders geschützte Biotop
Land | ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 überlagert sich mit einem besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Dieser Teich wird zeichnerisch als „LB“ (geschützter Landschaftsbestandteil) festgesetzt und mit einem 5 m breiten, nicht überbaubaren Randstreifen umgeben. |

- **Landschaftsschutzgebiet** ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (im Kartenausschnitt ist das Schutzgebiet farbig markiert):
Landkreis



- **Allgemeiner Artenschutz** ➤ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.
(§ 39 BNatSchG)
Landkreis
- **Besonderer Artenschutz** ➤ Die Regelungen des besonderen Artenschutzes beinhalten Verbote sowohl zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten direkt als auch ihrer Lebensstätten. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 nicht bekannt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung sind auch die Ausnahmeregelungen des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu berücksichtigen: „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“
(§ 44 ff BNatSchG)
Landkreis

Fazit: Konflikte mit höherrangigen Schutzgebieten bestehen nicht. Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im Kapitel 5.7 behandelt.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet berührt keine rechtsverbindlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiete.

Der B-Plan liegt im Bereich des geplanten „Wasserschutzgebiets für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“: Auf Antrag der Harzwasserwerke läuft seit etlichen Jahren ein Ausweisungsverfahren mit dem Ziel, für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“ auszuweisen. Dies würde auch den Oberharz betreffen. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, ob und wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. **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.

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 und die BauGB-Novelle 2004 wurde u. a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bebauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren. 2007 hat die Bundesrepublik in der sog. „kleinen Novelle“ des BauGB mit dem neuen § 13a ein **beschleunigtes Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung** eingeführt. In diesem Verfahren entfällt u. a. die Umweltprüfung einschließlich aller damit verbundenen Pflichten (Umweltbericht etc.).

Für den B-Plan Nr. 89 erstellt die Bergstadt einen Umweltbericht (siehe Teil B).

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. Im Regelverfahren wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im **Umweltbericht** thematisiert.

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.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die jahrhundertelange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Landkreis 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 Wohngebiete für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen („Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“; Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). 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.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 liegt im Grundsatz im **Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung**. In Teilgebiet 1 beträgt die vermutete Belastung für Blei mehr 1.000 mg / kg Boden und für Cadmium mehr als 10 mg / kg Boden. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes zugeordnet ist. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. **Die BPG-VO gilt jedoch nicht für die Altlastenverdachtsflächen.**

4.3.2 Altlasten

Das Plangebiet entfällt zum Großteil auf folgende Flächen, die das **Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde** des Landkreises Goslar als Verdachtsfläche eingestuft hat:

- **Az.: 6.2.2-3204-08 / 023RI** Ablagerung „Werk Tanne Ostbahnhof“ → Kennzeichnung im B-Plan als „A1“
- **Az.: 6.2.2-3204-08 / 034Aa** Altstandort „Sägewerk Pfeiffer“ → Kennzeichnung im B-Plan als „A2“
- **Az.: 6.2.2-3204-08 / 034b** Ablagerung „Reitplatz Altenauer Str.“ → Kennzeichnung im B-Plan als „A3“
- **Az.: 6.2.2-3204.08 / 198** Ablagerung „Freiberger Str.“ → Kennzeichnung im B-Plan als „A4“

Die Bergstadt geht davon aus, dass mit diesen Bodenbelastungen eine gewerbliche Nutzung vereinbar ist – bei Bedarf unter Auflagen der zuständigen Behörden. Es ist anzunehmen, dass eine Überbauung sogar von Vorteil wäre, da weniger Wasser in den Boden eindringen und Schadstoffe lösen könnte.

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.

Sofern bei der Baumaßnahme Bodenaushub anfällt, der nicht auf dem Grundstück wieder verwendet werden kann, ist dieser entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises zu entsorgen. An die Entsorgung von derartigem Bodenmaterial werden besonders hohe Anforderungen gestellt. Auf die besonderen Andienungs- und Nachweispflichten bei gefährlichem Abfall sei hingewiesen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erteilt der Fachdienst Umwelt des Landkreises.

4.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zusätzlich zu den unter 4.3.1 genannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht 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 die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen. Das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ für das Land Niedersachsen wird vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) geführt. Als Auszug daraus wurde der SG Oberharz die „Grundliste der Baudenkmale“ (pdf-Datei vom 9. April 2013) zur Verfügung gestellt. Diese Grundliste nennt für das Plangebiet **keine Baudenkmale**. Eine vergleichbare Liste der **Bodendenkmale** wurde der Berg und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bisher nicht zur Verfügung gestellt. Daher ist die Gemeinde bei jedem Bauleitplanverfahren auf Hinweise der NLD, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Goslar) sowie auf eigene Recherchen in der einschlägigen Fachliteratur angewiesen.

Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“: Die UNESCO hat 2010 umfangreiche Anlagen des durch Landesrecht als Kulturdenkmal geschützten „Oberharzer Wasserregals“ unter der Bezeichnung „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ in das Welterbe aufgenommen. Bestandteil des Antrages zur Aufnahme der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ war eine **Pufferzone von 65 m** für die übertägigen Bestandteile. Den in der Erde liegenden Gütern (wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen) wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Der Bereich des B-Plans Nr. 89 wurde spätestens seit den 1930er Jahren stark verändert und teilweise aufgefüllt. Hier liegen keine Anlagen der Oberharzer Wasserwirtschaft; der Bereich fällt jedoch zum Teil in die 65 m breite Pufferzone des Welterbes. Die Bergstadt geht davon aus, dass es zwischen dem Gewerbegebiet und dem Welterbe keine Konflikte gibt. Für konkrete Baumaßnahmen gibt es einen Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde, den diese wie folgt formuliert hat. „Maßnahmen innerhalb der Pufferzone unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Nds: Denkmalschutzgesetzes. Es ist jeweils im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob sich das in der Pufferzone geplante Vorhaben negativ auf das Erscheinungsbild des geschützten Gutes auswirkt. Dieses wird u. a. von den Abmessungen, der Gestaltung und der Art des Vorhabens abhängen.“

4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Für das Plangebiet ist nicht mit Bergschadensbereichen zu rechnen.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 89 nur kleinflächig relevant und nicht soweit wirksam, dass sich daraus ein Festsetzungsbedarf ergeben würde. Beim naturschutzrechtlichen Ausgleich wird es berücksichtigt.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ am östlichen Ortsrand von Clausthal grenzt direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“, das sich in Nachnutzung der früheren Oberharz-Kaserne entwickelt hat. Der Landkreis Goslar / Untere Bauaufsichtsbehörde hatte die Baugenehmigungen für diese Umnutzungen und Neubauten auf Basis von § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) erteilt. Erst 2013 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich: Für die Erweiterung des Unternehmens IFV um einen Firmenparkplatz musste die Bergstadt 2012 für einen kleinen östlichen Teilbereich des Innovationsparks den Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ aufstellen, weil der Landkreis die Baufläche zwischen Gewerbegebiet und Altenauer Straße (K 37) als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB eingestuft hatte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ werden nun in südlicher Erweiterung des Gewerbegebiets weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung erschlossen. Konkreter Anlass ist die Erweiterungs-Absicht von Firmen, die im Südteil des Innovationsparks an der Südseite der Gemeindestraße „Sachsenweg“ ansässig sind. Die dafür ins Auge gefassten Flächen fallen zu einem erheblichen Teil in „Außenbereich“ und wären ohne B-Plan nicht bebaubar.

Schon vor über zehn Jahren hatte die Bergstadt die Absicht, in diesem Bereich das Gewerbegebiet deutlich zu erweitern – vom Sachsenweg über den sog. „Reitplatz“ und die Müllumschlagstation hinweg bis an die Altenauer Straße. Dazu wurde 2002 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 89 „Ehemaliger Reitplatz Altenauer Straße“ gefasst. Das Aufstellungsverfahren konnte dann jedoch nicht betrieben werden, solange noch die bodenschutzrechtlich erforderliche Sanierung des Reitplatzes lief. Die Sanierungsmaßnahmen sind nun soweit abgeschlossen, dass die Nutzung als Gewerbegebiet möglich wäre.

Der jetzige B-Plan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ hat einen anderen und größeren Geltungsbereich (5,2 ha) als die alte Planung; daher wurde im April 2013 der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss von 2002 aufgehoben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss mit neuer Bezeichnung ersetzt.

5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 umfasst 6,2 ha. Die Fläche entfällt auf vier einzelne Eigentümer. Der Berg und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gehören rund 21.850 qm. Die übrigen rund 40.340 qm sind Privateigentum.

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4). Die Höhe über NN liegt bei 568 m im Norden und 564 m im Süden des Plangebiets. Das natürliche Relief ist überformt.

Die **planerische Konfliktbewältigung im Rahmen jedes 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. Siehe dazu Kapitel 4.3.

Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht: Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von Bergschadensgebieten. Untertägige Bergbau-Anlagen sind nicht bekannt.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 sind folgende größere Leitungstrassen bekannt: Durch die Mitte des Gebiets verlaufen eine Fernwärmeleitung und Haupt-Regenwassersammler. Am südlichen Rand liegt eine 20-kV-Leitung.

Zudem liegen Hausanschlüsse für die vorhandene Bebauung am Sachsenweg und für die Müllumschlagstation.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Bestand: Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreisstraße „Altenauer Straße“ (außerhalb der Ortsdurchfahrt) sowie an die Gemeindestraßen „Sachsenweg“ und „Freiberger Straße“ (beide innerhalb der Ortsdurchfahrt).

Planung: Für den B-Plan und seine praktische Umsetzung werden keine neue Verkehrsflächen erforderlich, da ringsum ausreichend Straßen vorhanden sind, um das Gebiet zu erschließen. Die Zufahrt zur Müllumschlagstation des Landkreises erfolgt seit Jahren direkt von der K 37. Für andere Flächen als seine eigene hat der Landkreis eine solche direkte Zufahrt allerdings abgelehnt (was der Grund für die Beschränkung des Bebauungsplans auf den jetzigen Geltungsbereich war, da für die Flächen südlich des Bachlaufs eine K-37-Linksabbiegespur oder eine Brücke über den Bach erforderlich gewesen wären). Die übrigen Bauflächen des Plangebiets werden von „Freiberger Straße“ und „Sachsenweg“ aus erschlossen.

Fazit: Der B-Plan Nr. 89 löst keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung aus.

An sich hätte es also keiner Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan bedurft; dann hätte es sich jedoch nicht um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 (1) BauGB gehandelt. Um dessen Anforderung nach einer Festsetzung von Verkehrsflächen zu erfüllen, wird ein Teil der bestehenden Gemeindestraßen „Freiberger Straße“ und „Sachsenweg“ in den Geltungsbereich einbezogen.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Die bestehende Bebauung am „Sachsenweg“ und die Müllumschlagstation an der „Altenauer Straße“ verfügen über komplette Ver- und Entsorgung. Für Neubauten in der Mitte des Plangebiets sind ggf. zusätzlich zu ihren Hausanschlüssen weitere öffentliche Anlagen für Ver- und Entsorgung erforderlich. Dies hängt von der künftigen Art der Nutzung der Grundstücke ab.

Abwasser: Das Abwasser wird durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) entsorgt. Der ASO führt dieses Abwasser im Trennsystem über die **Abwassertransportleitung Innerstetal** ins Harzvorland zur gemeinsam mit Lautenthal betriebenen **Kläranlage Innerstetal**.

Dem Grunde nach ermöglichen diese Abwasseranlagen den Anschluss weiterer Gebäude im Gebiet des B-Plans Nr. 89. Die Zahl der zusätzlichen Einheiten hängt von der künftigen Art der Nutzung der neuen gewerblichen Bauflächen ab.

Diesen grundsätzlich vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet stehen wiederholt auftretende hydraulische Überlastungen des Schmutzwasserkanalnetzes durch Eintreten von Fremdwasser (insbesondere zeitweise Überlastung der Abwassertransportleitung Innerstetal) gegenüber.

Zur vordringlichen konsequenten Beseitigung dieser Überlastungen haben der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Goslar ein **Konzept zur Fremdwasserreduzierung** einschließlich eines Zeitplans vereinbart.

Laut Auskunft des ASO vom 16. August 2012 stellt sich die Umsetzung des Konzeptes aktuell wie folgt dar:

1. Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) arbeitet kontinuierlich das durch den LK Goslar auferlegte Fremdwasserbeseitigungskonzept ab.
2. Innerhalb gemeinsamen Monitorings stellt der ASO dem LK Goslar -Untere Wasserbehörde- gemäß derzeitiger wasserrechtlicher Erlaubnis den aktuellen Verfahrensstand turnusmäßig vor.
3. Bedingt durch den laufenden Abarbeitungsprozess ergeben sich in logischer Konsequenz Hinweise und Ergänzungen zur Optimierung der Zielvereinbarung.
4. Der in vorliegender Stellungnahme zum v. g. B-Plan und künftiger weiterer Projekte abgebildete Fragenkatalog zum Sachstand der Fremdwasserreduzierung wird gemäß der Dokumentationspflicht im Rahmen der neu zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Abwasserbehandlungsanlage Kläranlage Innerstetal in die Innerste bis Ende August vom ASO erläuternd beantwortet. Diese Aussage wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem ASO bereits am 19. Juni 2012 abgestimmt und festgelegt.
5. Die Zeitschiene für die Umsetzung des Fremdwasserbeseitigungskonzeptes aus der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis sieht vor, dass die Teilgebiete der Priorität 1+2 (Hoch und Mittel) bis zum Jahresende 2012 durch Erkundung (Benebelung) abzuschließen sind. Hier sind in erster Linie Fehlanlüsse von Grundstücksanschlüssen angesprochen. Festgestellte Mängel und Fehlanlüsse sind gemäß Bescheid unverzüglich abzuarbeiten. Dieser Forderung kommt der ASO nach und saniert im Zuge der Sammlersanierung innerhalb der Prioritätenteilgebiete ebenfalls die Grundstücksanschlüsse.
6. Mit Beantragung der neuen wasserrechtlichen Erlaubnis werden dem LK Goslar signifikante Regenerereignisse mit graphischer Darstellung und Auswertung eingereicht, die Erfolge der bisherigen Fremdwasserreduzierung repräsentativ dokumentieren.

Fazit für das Plangebiet: Die zusätzlich zu erwartenden Abwassermengen aufgrund von Neubauten sind hier eher begrenzt. Von einer im planungsrechtlichen Sinne gesicherten Erschließung kann ausgegangen werden.

Niederschlagswasser: Es gilt die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz vom 01.01.1999. Danach liegt die Priorität auf der Nutzung und Versickerung unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen und fachtechnischen Vorgaben.

Löschwasser: Die Löschwassermengen, die bisher für die gewerbliche Bebauung am Sachsenweg und für die Müllumschlagstation an der „Altenauer Straße“ vorgehalten werden, reichen auch für die zusätzliche gewerbliche Bebauung aus.

5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Es gelten die Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen – wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher sind unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Die Behandlung und Abwägung dieser Belange ist im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

Belang	Behandlung / Abwägung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kap. 5.7.1
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	siehe Kap. 5.7.2
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	siehe Kap. 4.4
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Bodenaushub / Altlasten siehe Kap. 4.3 Abfälle / Abwässer siehe Kap. 5.6
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht betroffen
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Landschaftplanung siehe Kap. 4.2.1; sonstige Fachpläne, die den Planbereich betreffen, liegen nicht vor
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	ein derartiges Gebiet ist hier nicht ausgewiesen
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

5.7.1 Naturhaushalt einschließlich Landschaftsbild und Biodiversität

Es sind Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie im Rahmen der Abwägung eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB erforderlich.

Boden

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut (Gewerbebetriebe am „Sachsenweg“ und Müllumschlagstation an der „Altenaue Straße“). Der gesamte Bereich weist ortstypische Schwermetallbelastungen auf (s. Kap. 4.3.1), die Bodenfunktionen daher bereits gestört. Die zusätzliche Versiegelung durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen dürfte lediglich lokale Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben. Die im Oberharz typischerweise flachgründigen Böden auf Grauwacke- und Tonschiefergesteinen haben naturgemäß nur eine geringe Wasserspeicher- und Pufferfähigkeit. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Funktionserfüllung im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Wasser

Es sind Gewässer von der Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des örtlichen Klimas auf der gut durchlüfteten Clausthaler Hochebene zu erwarten.

Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

Die Planung ist mit Beeinträchtigungen und in weiten Flächen sogar mit Totalverlust verschiedener Biotoptypen – insbesondere von Grünland, Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsch – verbunden. Art und Umfang des Eingriffes sind festgestellt und die Kompensation ist konzipiert (Ausgleichsmaßnahme im Stadtwald).

Landschaftsbild

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung.

5.7.2 Schutzgut Mensch

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** soweit wie möglich vermieden werden. Es besteht allerdings nicht die Pflicht für die Gemeinde, jegliche denkbare Konfliktsituation innerhalb dieses anerkannten Rahmens von vornherein planerisch auszuschließen. Nach dem Urteil des BVerwG vom 12. 12. 1975 (BVerwGE 50, 49 ff. = DVBl 1976, 214) ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

In der Nachbarschaft des Plangebiets liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße „Altenauer Straße“ einige Wohnhäuser:

- **Gebäude im Süden der ehem. Rüstungsfabrik „Werk Tanne“ (Altenauer Straße 30-38):**
Dieser Bereich an der ehemaligen Werksstraße ist nicht durch B-Plan überplant; er ist dem „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zuzurechnen und ist bezüglich seines Schutzanspruchs wie ein „Mischgebiet“ anzusehen. Direkt nördlich grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ an; die hier liegenden Flächen sind im B-Plan als „Mischgebiet“ festgesetzt.
- **Gebäude am „Bergfestplatz“ (Altenauer Straße 30-38):**
Auch für diese ehemalige Werksiedlung gibt es keinen B-Plan und sie rechnet zum „Außenbereich“.

Als 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, war nicht damit zu rechnen, dass die zusätzliche gewerbliche Nutzung im Bereich des B-Plans Nr. 89 neue unzumutbare Störungen für die vorgenannte Außenbereichsbebauung auslösen könnte, zumal diese Bereiche bereits gewissen Störungen durch die Kreisstraße und die Müllumschlagstation ausgesetzt sind.

Die im September 2014 vorgenommene schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord hat diese Vermutung bestätigt: Immissionsschutzrechtliche Konflikte bestehen demnach nicht. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets schlägt der Gutachter vor, die Gewerbegebiets-Flächen mit Festsetzungen zu Schall-Emissions-Kontingenten zu versehen. Die Bergstadt folgt diesem Vorschlag. Dies wird verbunden mit bestimmten Tages- und Nachtzeiten und Ausführungsbestimmungen. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006). Die Emissions-Kontingente betragen:

Teilfläche	L _{EK,tags} in dB(A)	L _{EK,nachts} in dB(A)
GE 1	68	53
GE 2	68	53
GE 3	64	51
GE 4	67	49
GE 5	65	53
GE 6	65	53

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“ sowie **Themenkarte „Städtebaulicher Entwurf“**.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89

- 6.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet: Der B-Plan Nr. 89 setzt 81,2 Prozent seiner Fläche als „Gewerbegebiet“ fest (50.468 qm). Dies betrifft teils bebauten Flächen, die bereits wie ein Gewerbegebiet genutzt werden, und teils bisher unbebaute Flächen, für die dies angesichts der vorhandenen Bodenbelastungen eine zweckmäßige Nachnutzung darstellt.
Die übrigen Flächen werden als „Verkehrsflächen“ (6.114 qm), „Flächen zur Erhaltung von Bepflanzung“ (551 qm), „Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung“ (2.723 qm), als „Wasserflächen“ (904 qm) und als „Grünflächen“ (1.188 qm) festgesetzt.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (wie Höchstmaß der BauNVO)
- 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Bauweise abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)
überbaubare Grundstücksflächen die überbaubare Fläche ist kleiner als das Gewerbegebiet (sie ist vom jeweiligen Gebiets-Rand um 3 m zurück genommen); im Bereich der Bauverbotszone an der K 38 darf die Baugrenze ausnahmsweise überschritten werden, wenn die zuständige Behörde Anlagen innerhalb der Bauverbotszone zustimmt
- 6.4 Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.6 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Für den B-Plan und seine praktische Umsetzung werden keine neuen Verkehrsflächen erforderlich, da ringsum ausreichend Straßen vorhanden sind, um das Gebiet zu erschließen. An sich hätte es also keiner Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan bedurft; dann hätte es sich jedoch nicht um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 (1) BauGB gehandelt. Um dessen Anforderung nach einer Festsetzung von Verkehrsflächen zu erfüllen, wird ein Teil der bestehenden Gemeindestraßen „Freiberger Straße“ und „Sachsenweg“ in den Geltungsbereich einbezogen.
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
nachrichtliche Übernahme der Regenwasser-Sammler des städtischen Abwasserbetriebs in die Planzeichnung
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.9 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Grünstrukturen am Sachsenweg: Die südlich des Sachsenweges auf den Baugrundstücken vorhandenen Grünstrukturen werden teilweise zwecks Erhaltung als „private Grünflächen“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 zeichnerisch festgesetzt. Dies erhält die Vernetzungsstrukturen im Siedlungsbestand und vermeidet erhebliche Verschlechterungen für das Ortsbild.
- 6.10 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Erhaltung des § 30-Biotops Teich: Der vorhandene Teich ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dieser Bereich als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) und als „Wasserfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und mit einem 5 m breiten Randstreifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB umgeben.
- 6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB
keine Festsetzung erforderlich

- 6.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB
- Erhaltung des § 30-Biotops Teich:** Der vorhandene Teich ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dieser Bereich als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) und als „Wasserfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und mit einem 5 m breiten Randstreifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB umgeben.
- 6.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB
- Erhaltung des bachbegleitenden Gehölzstreifen:** Der vorhandene Gehölzstreifen an der Nordseite des Bachlaufs wird auf einer Breite 5 m mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt.
- 6.14 Denkmalschutz** § 9 (6) BauGB
- nachrichtliche Übernahme der 65-m-Pufferzone des Welterbes
- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB
- nachrichtliche Übernahme der Fernwärmeleitung der Stadtwerke
- 6.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (4) BauGB
- keine Festsetzung erforderlich
- 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
- Planzeichnung:** Verwendung der Signatur „A“ mit ergänzender laufender Nummer sowie der „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.
- Textteil:** „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von mehr als 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und mehr als 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks einer besseren Lesbarkeit des Plans auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlastenflächen.“
- 6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
- keine Festsetzung erforderlich
- 6.19 Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB
- Textteil:** „Das gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 1. Im Bereich von Altlasten findet die BPG-VO keine Anwendung.“
- Textteil:** „Das Plangebiet berührt Anlagen des als Kulturdenkmal geschützten Welterbe-Bestandteils „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Quelle der Daten ist die Harzwasserwerke GmbH. Die Harzwasserwerke GmbH übernimmt nach eigenen Angaben keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts der Daten und weist darauf hin, dass die tatsächliche Lage der Gräben, Teiche, Wasserläufe, Welterbe-Grenzen und Pufferzonen abweichen kann.“
- Textteil:** „Im Plangebiet verlaufen eine Fernwärmeleitung mit Steuerkabel der Stadtwerke Clausthal GmbH und zwei Hauptregensammler des Abwasserbetriebs. Der Leitungsschutzstreifen beträgt 4 m (2 m rechts und links der Leitungsachse). Im Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden könnten.“
- 6.20 Fläche für Aufschüttung** § 9 (1) Nr. 17 BauGB
- keine Festsetzung erforderlich

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Die Ausarbeitung der Planunterlagen (Entwurf) hat Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) übernommen. Er wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Bergstadt. Ihr entstehen außerdem die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

Kosten für neue Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt nicht.

Externe Kosten für Fachgutachten: Die Kosten für das Schallimmissionsgutachten wurden durch Fa. IFT getragen.

Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Kompensationsmaßnahme im Stadtwald) werden durch die Stadt getragen. Die Höhe der Kosten wird nach der Öffentlichen Auslegung ermittelt. Die Finanzierung ist problemlos aus dem Erlös der Verkäufe der gemeindlichen Grundstücke im Plangebiet möglich. Bei der bereits erfolgten Veräußerung von Teilflächen in den vergangenen Jahren hat die Stadt eine Wertsteigerungsklausel vereinbart.

8. Ablauf des Verfahrens

siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Im Detail gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Gewerbegebiete	50.468 qm	81,2	0,8	40.375 qm
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung	551 qm	0,9		
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Anpflanzen	2.723 qm	4,4		
Wasserflächen	904 qm	1,5		
Straßenverkehrsflächen	6.114 qm	9,8		
Grünflächen	1.188 qm	1,9		
Summen	62.174 qm	100,0		

Erstellt durch:

**Berg- und Universitätsstadt
Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin**

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

Wiebke Bruns
Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld im April 2016