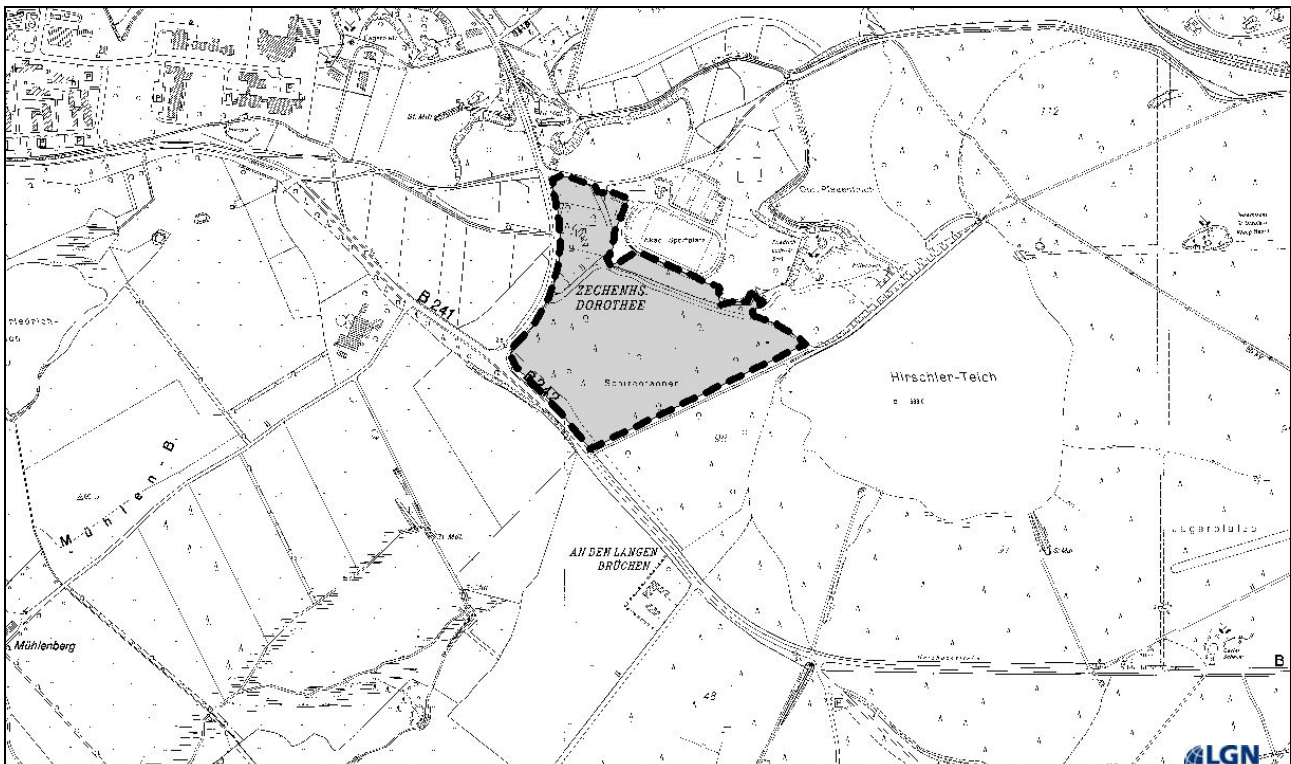




**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“  
1. Änderung**

(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Abb. 1: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 und zum umgebenden Bestand ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: Mai 2009

# Inhaltsangabe

## A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

---

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
  - 1.1 Angaben zur Gemeinde
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
  - 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
  - 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
  - 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und historische bergbauliche Anlagen
  - 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung
- 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 Gebietes
  - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
  - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
  - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
  - 6.6 Verkehrsflächen
  - 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.8 Grünflächen
  - 6.9 Wasserflächen
  - 6.10 Flächen für Wald
  - 6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.13 Denkmalschutz
  - 6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 6.15 Flächen unter denen der Bergbau umgeht
  - 6.16 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - 6.17 Örtliche Bauvorschrift
  - 6.18 Vergleich der textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**
- 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)**

# Teil A

## Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

### 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

---

#### 1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.506 Einwohner <sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig: Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 14.538 Einwohnern <sup>1)</sup> (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. <sup>1)</sup>Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.6.2008

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

Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang mit Lift. Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen.

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

#### 1.2 Anlass der Planung

2004 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ am südöstlichen Clausthaler Ortsrand ein neues Baugebiet ausgewiesen. Dieses Baugebiet umfasst gewerbliche und gemischte Bauflächen. Dabei ist der größere südliche Teil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Norden rund um das denkmalgeschützte Wohnhaus „Dorotheer Zechenhaus“ wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Östlich davon liegt eine Grünfläche mit einem weiteren Baudenkmal („Pulverhaus“).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte damals die 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz. Außerdem war für den neuen Bebauungsplan Nr. 82 eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich (Beschluss des Kreistags vom 18. März 2004).

Im Anschluss an den Satzungsbeschluss hat die Bergstadt das Baugebiet „Dorotheer Zechenhaus“ baulich komplett erschlossen. Die 4,2 ha Gewerbeflächen stehen für eine sofortige Bebauung zur Verfügung.

Das Baugebiet grenzt direkt an das 2001 durch den Bebauungsplan Nr. 81 festgesetzte Gewerbegebiet „Pulverhaus“. Hier hat das Technologie-Unternehmen Sympatec seinen neuen Betriebsstandort mit Produktion und Verwaltung geschaffen. Aktuell plant das Unternehmen an diesem Standort Erweiterungen in mehreren Bauabschnitten. Um diese bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, sind Veränderungen an den beiden Bebauungsplänen Nr. 81 „Pulverhaus“ und Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ erforderlich:

- Änderung des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ (2008 durchgeführt und in Kraft getreten)
- Änderung des B-Plans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ (Vorlagen 2-55-2008, 2-14-2009 und 2-22-2009)
- Vergrößerung des Gewerbegebiets Pulverhaus durch den neuen B-Plan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“ (Vorlage 2 / 54 / 2008 für Aufstellungsbeschluss im September 2008)

Dabei ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ erforderlich, weil die Erweiterungsabsichten des Unternehmens Sympatec auch einen kleinen Teil dieses Bebauungsplans betreffen. Gegenstand der 1. Änderung ist es, die Grünfläche rund um das Baudenkmal „Pulverhaus“ nunmehr als Baufläche (Mischgebiet) auszuweisen. Zudem soll die Anbindung eines Rettungswegs, der 2008 in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 neu festgesetzt worden ist, an den südlich benachbarten Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 ermöglicht werden.

**Inzwischen hat sich in mehreren Punkten Änderungsbedarf ergeben (Einzelheiten siehe Kapitel 5.7)**

- Die **Grünfläche rund um das Baudenkmal „Pulverhaus“** wird in ein **Mischgebiet umgewandelt**, damit hier in Nachbarschaft des Baudenkmals ein weiteres Gebäude errichtet werden kann (z. B. Hausmeisterhaus für das Unternehmen Sympatec). Dazu gehören Festsetzungen im B-Plan und in der Örtlichen Bauvorschrift zum B-Plan.
- Die **Maßnahmenfläche M 6** wird **geringfügig verkleinert**, um die angrenzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dorthin zu erweitern. Dies dient der **Anbindung eines Rettungswegs** auf das Betriebsgelände der Firma Sympatec, der 2008 im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ neu festgesetzt worden ist.

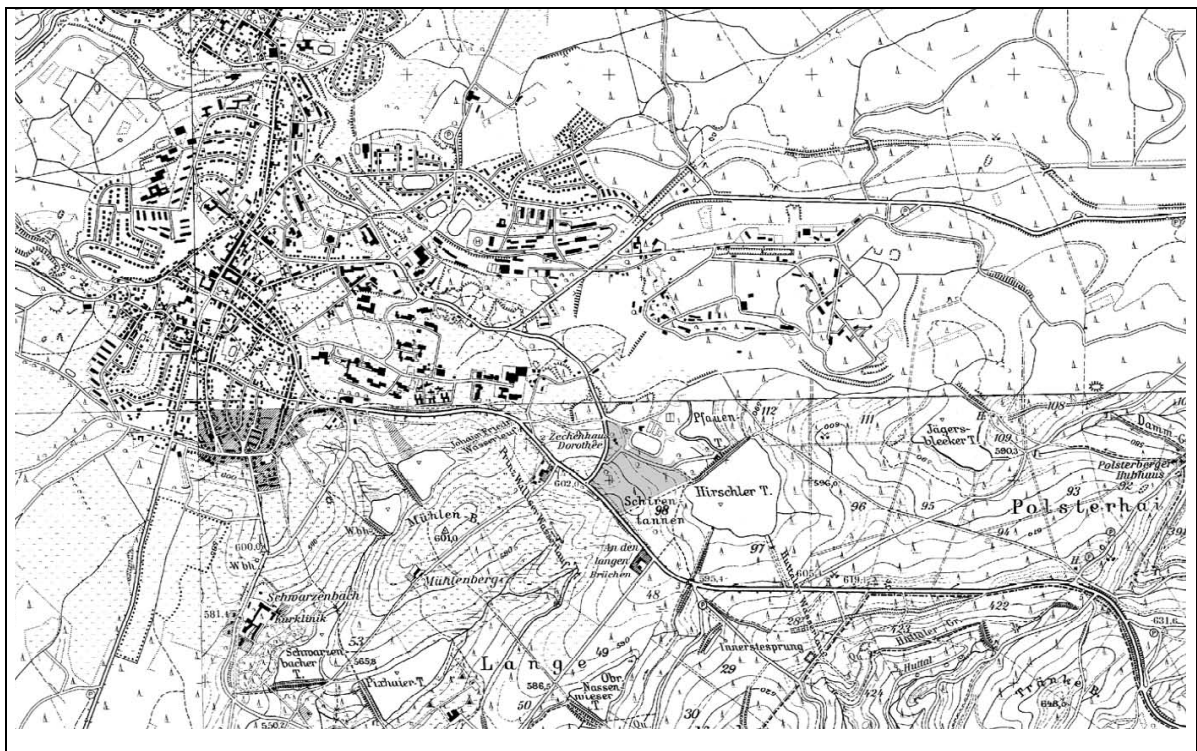
**Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18. September 2008 beschlossen, das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ einzuleiten. Er verband dies mit dem Beschluss, die 1. Änderung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen und in diesem Fall von Folgendem abzusehen: Durchführung einer Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichts, von der Angabe umweltbezogener Informationen und Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:** Der Öffentlichkeit wurde die Planung vom 9. bis 16. Februar 2009 durch Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz vorgestellt. Die erste Beteiligung der Behörden erfolgte am 11. Februar 2009.

**Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 5. März 2009 den Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. (Vorlage 2 / 14 / 2009) Die **Öffentliche Auslegung** fand durch Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz vom 17. März bis 17. April 2009 statt. Die **zweite Beteiligung der Behörden** erfolgte mit Anschreiben vom 6. März 2009 und Stellungnahmefrist bis zum 10. April 2009.

Der **Satzungsbeschluss** ist in der Sitzung des Rates der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 16. Juni 2009 erfolgt.

**Abb. 2: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 ohne Maßstab**



### 1.3 Ziele der Planung

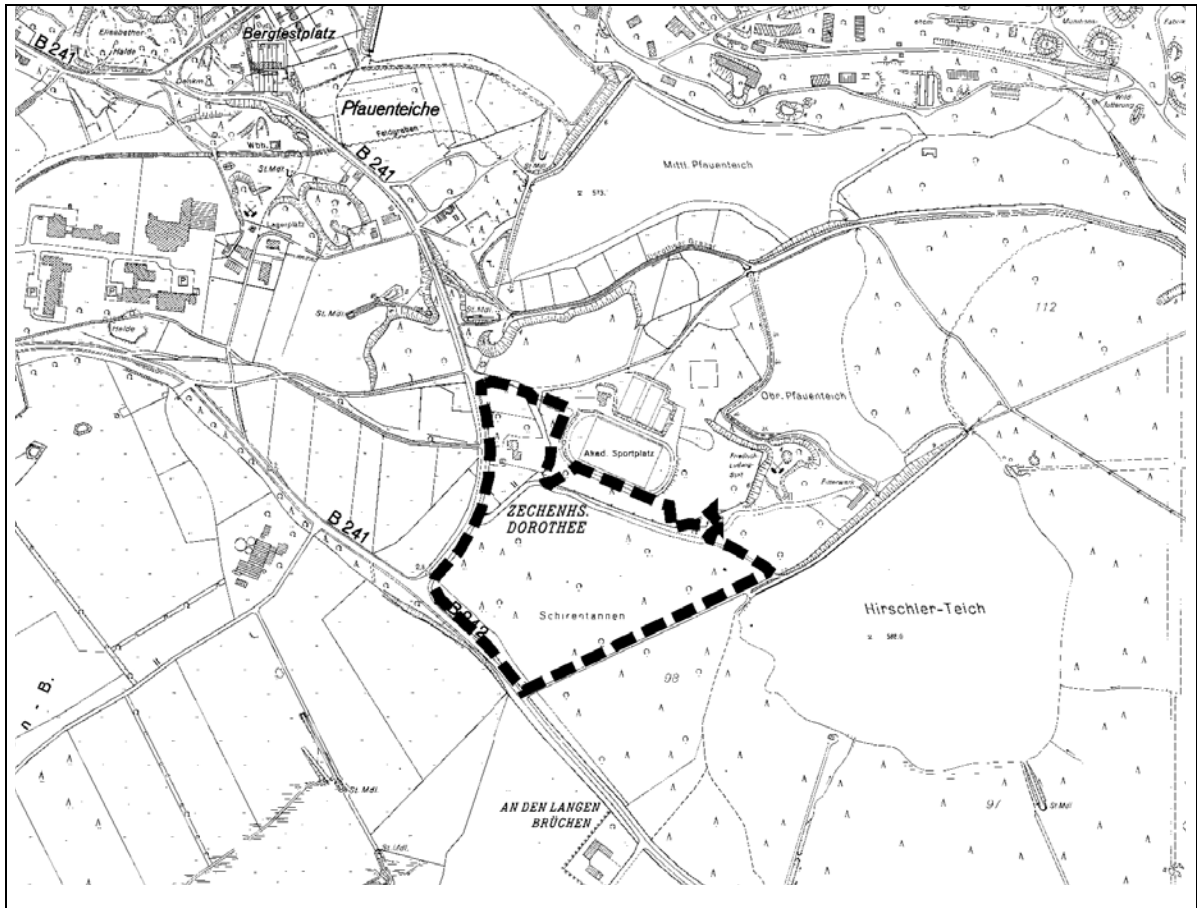
Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und ausführlicher unter 5.7.

## 2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 10,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ liegt am südöstlichen Clausthaller Ortsrand. Er ist über die Bundesstraßen B 241 und B 242 erschlossen.

Abb. 3: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 (ohne Maßstab)



### 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 ist zum größeren Teil als Gewerbegebiet und zum geringeren Teil als Mischgebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist 4,18 ha groß (41 Prozent des Geltungsbereichs) und das Mischgebiet umfasst 1,44 ha (14 Prozent). Hinzu kommen eine Reihe Grünflächen / Maßnahmenflächen.

## 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.2 („Anlass 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 und der Bundesrepublik Deutschland. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

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

#### 4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Der „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem auch der Landkreis Goslar angehört, verfügt aktuell über das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“ (RROP 2008). Das RROP 2008 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit.

##### **Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP.**

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

Das RROP enthält für das Plangebiet keine konkrete Darstellungen. In direkter Nachbarschaft gibt es zwei Darstellungen: Wasserwerk / Wassergewinnungsanlage (im Bereich Hirschler Teich) und kulturelles Sachgut (ebenfalls in diesem Bereich). Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 hat damit keine Zielkonflikte; die damit verbundenen Fragestellungen sind bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans abgearbeitet worden.

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 geplanten Gewerbe-/Mischgebietsflächen.

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



#### 4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 84. Änderung im Verfahren).

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

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 ist eine Berichtigung des F-Plans erforderlich, da die geplanten veränderten Festsetzungen nicht zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz 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)
- **Flächennutzungsplan** ➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997)
- **Bebauungsplan** ➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein)

**Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 steht nicht im Widerspruch zu den vorgenannten höherrangigen Planungen der Raumordnung. Die städtebaulichen Ziele der Ursprungsplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) bleiben bestehen. Dasselbe gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.**

### 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten:

- **FFH-Vorschlagsgebiete**  
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 grenzt in einer Distanz von 15-200 m an den „Oberharzer Teichgebiet“, der Bestandteil des FFH-Gebiets 146 „Oberharzer Teichgebiet“ ist. Getrennt durch die B 242 (40 m) liegt ein weiterer Teil des „Oberharzer Teichgebiets“. Die Verträglichkeit von Gewerbegebiet- und Mischgebietnutzung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets wurde bereits im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 82 festgestellt.
- **Nationalpark**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 82 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 82 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**  
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. Das LSG grenzt im Übrigen direkt an das Plangebiet an.

**Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 hat keine Zielkonflikte mit den vorgenannten Schutzgebieten.**

### 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Angesichts der früheren industriellen Nutzung und der bestehenden Bodenbelastungen im Plangebiet erwartet die Stadt nicht, dass die auf Basis der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 baurechtlich möglichen Vorhaben geeignet wären, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzgl. Trinkwassergewinnung stärker zu beeinträchtigen als die bisherige Situation.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Jedoch plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, 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.

**Zu berücksichtigen ist außerdem, dass südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 82 zwei Wasserschutzgebiete liegen:** Dies sind das WSG „Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ (Schutzzone II), das direkt an den Geltungsbereich angrenzt, und das WSG „Wasserschutz Kellerhalsteich / Hirschler Teich“ (Schutzzone I).



#### 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 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 wendet die Bergstadt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a an. Dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, ist in Kapitel 10 dokumentiert.**

#### 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.

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13a** gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit ist beim beschleunigten Verfahren grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich. Davon abgesehen hat auch im beschleunigten Verfahren eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfolgen. Siehe dazu Kapitel 5.6.

### 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

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

Mit Blick auf den Bodenschutz ist es daher angebracht, dass eine Gemeinde zunächst prüft, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 konsequent gefolgt, indem sie eine Industriebrache überplant hat und als Gewerbegebiet neuerlich baulich nutzbar gemacht hat. Die folgende Erschließung des Geländes war mit einer umfangreichen Halden-Sanierung verbunden.

Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 folgt dieser Strategie der Bodenschonung: Die jetzige Nachverdichtung durch Schaffung eines weiteren Mischgebiets macht das Gelände weiteren Baumaßnahmen zugänglich. Dadurch brauchen für die hier geplante Ergänzung der Gebäude des ansässigen Unternehmens Sympatec keine bisher unbebauten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen zu werden.

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

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

### 4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Gesamtsituation hinsichtlich **Bodenbelastungen** und **Altlasten** stellt sich wie folgt dar: Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 liegt aufgrund der örtlichen flächendeckenden Schwermetallbelastung im Geltungsbereich der Verordnung „**Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“ (BPG-VO), Teilgebiet 1. Im Geltungsbereich des B-Plans sind außerdem drei Altlasten und eine Rüstungsaltpast bekannt (Liste siehe 4.3.2) Im Bereich von solchen Altlasten finden die Regelungen der BPG-VO keine Anwendung, da die Regelungen zur Altlast dann vorrangig sind.

**Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 und die von ihm verfolgten Planungsziele sind in diesem Zusammenhang wie folgt zu beurteilen:**

- Die Anforderungen, die sich aus dem „**Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“ (BPG-VO) ergeben, wurden bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 ausreichend berücksichtigt.
- **Relevant im Zuge der 1. Änderung ist lediglich das neue Mischgebiet rund um das Baudenkmal „Pulverhaus** (bisher Grünfläche), da nur hier eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht wird. Die konkreten Anforderungen an eine Baumaßnahme sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären; ggf. ist durch Gutachten darzulegen, dass die konkrete Mischgebietenutzung durch die Bodenbelastung nicht gesundheitlich beeinträchtigt wird.

### 4.3.2 Altlasten

Wie oben erwähnt sind für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 vier im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestufte Bereiche bekannt:

- **Allee des Dorotheer Zechenhauses** (dazu Kennzeichnung AF 1 in der Planzeichnung)
- **„Hotspot“ nördlich des Dorotheer Zechenhauses** (dazu Kennzeichnung AF 2 in der Planzeichnung)
- **„Halde am ehemaligen Schacht Caroline, Az. 6.2.2-3204-08/169 H“** im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ (dazu Kennzeichnung AF 3 in der Planzeichnung)
- **„Werk-Tanne / ehem. Abwassertransportleitung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“** (dazu Kennzeichnung RA in der Planzeichnung)

**Zur Halde:** Der Landkreis hat 2008 im Änderungsverfahren für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ empfohlen, in die Begründung eine **Umschreibung der vorhandenen Erkenntnisse zur Halde** aufzunehmen. Sie lautet entsprechend für den Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ wie folgt:

„Das Plangebiet befindet sich in Teilen auf der „**Halde am ehem. Schacht Caroline**“. Teile der Halde wurden nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Bebauung des Geländes saniert. Dabei wurde ein Teil des Haldenmaterials vor Ort in einer Verwahrhalde gesichert. Für den angelegten Teich und für die übrigen Flächen wurde ein Versiegelungsgrad ermittelt, bei dem zukünftig ein Schadstoffaustrag aus dem Haldenbereich auf ein zulässiges Maß reduziert wird. Im Zuge der Weiterentwicklung des Geländes ist daher zu beachten, dass bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen wie Versiegelungen/Sicherungen nicht zerstört werden bzw. nach der Bauphase wieder hergestellt werden. Nach den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen des Haldenkonzeptes besteht für den bisher noch nicht gesicherten Bereich der Halde zukünftig lediglich ein Handlungsbedarf für den Direktpfad. Die Maßnahmen der Bodenplanungsgebietsverordnung für das Teilgebiet 1 für den Schutz vor Verwehungen sollen analoge Anwendung finden. Bodenaushub, der nicht im Bereich der Halde wieder verwertet werden kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodeneingriffe und Entsiegelungs-Maßnahmen im Planbereich sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten, da mit dem Antreffen von Haldenmaterial zu rechnen ist.“

**Zur Abwassertransportleitung:** Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 hat der Landkreis als Untere Bodenschutzbehörde in seiner Stellungnahme zur 2. Beteiligung der Behörden empfohlen, in die Begründung einen Hinweis auf diese Altlastenverdachtsfläche / Rüstungsaltpast aufzunehmen

„Altlastenverdachtsfläche „**Werk-Tanne / ehem. Abwassertransportleitung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re**“: Im Rahmen der Sprengstoffproduktion des Werk Tanne fielen stark kontaminierte Abwässer an, die nach bisherigen Erkenntnissen zumindest zeitweise in Sickerschächten im Mönchstal sowie in den Langer- und Polstertaler Teich geleitet wurden. In der 6. Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltpasten in Niedersachsen von Januar 1996 wird die Fläche als Rüstungsaltpast in Block A2 (mittleres Gefährdungspotential zu vermuten) eingestuft. Die Leitungen zum Mönchstal und Polstertal wurden bisher noch nicht untersucht, konkrete Aussagen zum Gefährdungspotential z.B. durch Undichtigkeiten im Bereich des Bauleitplans und evt. Sanierungsmassnahmen lassen sich noch nicht treffen. Die genaue Lage der Leitungen ist außerdem noch nicht abschließend aufgeklärt. Im Zuge der Bauleitplanung empfiehlt sich die Untersuchung der betroffenen Bereiche. Dadurch könnte ermittelt werden, ob sich aus Undichtigkeiten Belastungen ergeben und ggf. Sanierungsmassnahmen notwendig wären. Sollten Untersuchungen veranlasst werden empfehle ich die vorherige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.“

**Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 und die von ihm verfolgten Planungsziele sind in diesem Zusammenhang wie folgt zu beurteilen:**

- Die Anforderungen, die sich aus dem Bestehen der vier Altlastenverdachtsflächen ergeben, wurden bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 ausreichend berücksichtigt.
- **Relevant im Zuge der 1. Änderung ist lediglich das neue Mischgebiet rund um das Baudenkmal „Pulverhaus** (bisher Grünfläche), da nur hier eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht wird. Das neue Mischgebiet liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „**Halde am ehem. Schacht Caroline**“. Eine bauliche Nutzung ist damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Planung einer konkreten Baumaßnahme / Baugenehmigungsverfahren ist in Abstimmung mit dem Landkreis zu klären, wie bezüglich Bodenschutz zu verfahren ist (ggf. Sanierungskonzept).

### 4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

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

Im **Bereich der Altlastenflächen** ist mit dem Anfall von besonders überwachungsbedürftigem Bodenaushub zu rechnen. Hier ist der Bodenaushub, der nicht auf diesen jeweiligen Flächen verbleiben kann, ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei richtet sich hier der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial **nicht** nach § 14 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (2005), da die Regelungen zur Altlast spezieller sind. Dazu der Landkreis in seiner Stellungnahme am 24. Oktober 2008: „Die Verwertung von Haldenmaterial innerhalb des Bodenplanungsgebietes ist nur mit der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 16 BPG-VO zulässig; ansonsten finden die Regelungen der BPG-VO wegen der Lage auf der Halde keine Anwendung.“

Für den **Bereich des Teilgebiets 1 BPG-VO** sind die Regelungen des Bodenmanagements beim Umgang mit Bodenaushub zu beachten.

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

**Hinweise auf den flächendeckenden Bodenschutz:** Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 hat der Landkreis als Untere Bodenschutzbehörde in seiner Stellungnahme zur 2. Beteiligung der Behörden empfohlen, in die Begründung folgenden Text aufzunehmen

1. Festgesetzte Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs von einem direkten Kontakt und Staubverwehung zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten 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 (Lieferschein, Rechnungen, Fotos etc.) und der untern Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.
5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen.

## 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und historische bergbauliche Anlagen

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) zwei Baudenkmale.

**„Dorotheer Zechenhaus“** Das Zechenhaus der von 1656 bis 1886 betriebenen „Grube Dorothea“ wird heute als Wohnhaus genutzt. Zum Denkmal gehört eine Altbaum-Allee, die auf die Eingangstür des Zechenhauses zuführt.

**„Pulverhaus“** Zu dem kleineren Einzeldenkmal mit dem Charakter eines Nebengebäudes hat der **Landkreis Goslar als Untere Denkmalschutzbehörde** im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung zu diesem B-Plan-Änderungsverfahren u. a. Folgendes mitgeteilt:

„Durch die bisherige Festsetzung einer Grünfläche im Umfeld des Pulverhauses wurde sichergestellt,

dass das Baudenkmal gebührend zur Geltung kommt. Bei der jetzt geplanten Bebauung in diesem Bereich handelt es sich um eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmales im Sinne von § 8 NDSchG, die nicht errichtet werden darf, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird bzw. die so gestaltet und instand gehalten werden muss, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Grundsätzliche denkmalrechtliche Bedenken gegen eine Bebauung im Umfeld des Pulverhauses bestehen nicht. Es ist jedoch anzustreben, dass sich die Kubatur, die Gestaltung und die zur Anwendung kommenden Materialien an den Vorgaben des Denkmals orientieren, damit das Baudenkmal nicht in den Hintergrund gedrängt wird. Für den konkreten Fall bedeutet das, dass der Neubau südlich vom Pulverhaus errichtet werden und zumindest den nach Baurecht erforderlichen Mindestabstand von 6,00 m einhalten sollte: Es sollte sich um ein schlichtes, funktionales Gebäude in eingeschossiger Bauweise handeln. Das Gebäude sollte ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35°, besser 45° und einer Ziegeleindeckung erhalten, das mit seiner Traufe parallel zur Zufahrt errichtet wird. Für die Außenwandflächen wäre vorzugsweise Holz vorzusehen. Aus vorgenannten Gründen empfehle ich, nur eine geringe Grundflächenzahl zu wählen, die überbaubare Fläche südlich des Pulverhauses auszuweisen, eine eingeschossige Bebauung festzusetzen und die Gestaltung über die textlichen Festsetzungen der ÖBV zu regeln.“

In seiner Stellungnahme zur 2. Beteiligung der Behörden hat die **Untere Denkmalschutzbehörde** Folgendes mitgeteilt:

„Nach nochmaligem Überdenken komme ich zu dem Schluss, dass auch ein **gut gestalteter, moderner Neubau in der Umgebung des Pulverhauses** zulässig sein sollte. Da einer solchen Planung eventuell die Festsetzung einer Ziegeleindeckung entgegenstehen würde, rege ich an, die Festsetzungen durch folgenden Satz zu ergänzen: „Zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten sind Ausnahmen möglich.“

Entsprechend dieser Anregung des Landkreises wurden die Örtliche Bauvorschrift um die genannte Passage ergänzt.

Da das niedersächsische Verzeichnis der Baudenkmale kein konstitutives, sondern ein nachrichtliches Verzeichnis ist, können zusätzlich Objekte, die (noch) nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein. Der Denkmalcharakter eines Objektes ergibt sich dabei nicht aus der Eintragung in das Verzeichnis, sondern allein aus dem öffentlichen Interesse an seiner Erhaltung. Zu den Objekten, die bisher noch nicht im NLD-Verzeichnis stehen, gehören auch die umfangreichen **Anlagen des „Oberharzer Wasserregales“** (vom NLD als „Oberharzer Wasserwirtschaft“ bezeichnet). Hinzu kommen untertägige Kulturdenkmale, die als Bodendenkmale gerechnet werden.

Für den Geltungsbereich sind folgende untertägige Bergbau-Anlagen bekannt:

<b>Schacht „Haus Hannover“</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120
<b>Schacht „Altes Schächtel“</b>	Koordinaten: Rechtswert 3594065, Hochwert 5741024
<b>untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“</b>	als aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (teils von den Harzwasserwerken betrieben, teils verstürzt; außerhalb des Plangebiets liegen der originale Lichtschacht und der neue Zugang der Firma Sympatec)

Bauwerksfundamente sollen einen angemessenen Abstand zu diesen untertägigen Anlagen einhalten. Gegebenenfalls wäre die Standfestigkeit durch ein gebirgsmechanisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen. Die Daten zu den beiden Schächten werden in der Planzeichnung als Textliche Festsetzung übernommen.

**Weitere Bodendenkmale** sind für den Geltungsbereich bisher nicht mit exakter Lage bekannt. Allerdings kann es angesichts der historischen Bergbautätigkeit im Geltungsbereich bei künftigen Bauarbeiten durchaus zu Bodenfinden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes kommen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass **beabsichtigte Eingriffe in das Erdreich** rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie, Goslar) und der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegeben werden. Sollten **Bodenfunde** auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde fachgerecht freizulegen und zu dokumentieren.

Laut Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt es nahe des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 82 einen weiteren Schacht, der sich auf das Plangebiet auswirken könnte: Es handelt sich um den „Caroliner Witterschacht“ (Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253). Auch von diesem Schacht ist bei einer Bebauung ausreichend Abstand einzuhalten. Obwohl dieser Schacht nicht direkt das Plangebiet betrifft, wurde der Textteil der B-Plan-Zeichnung (Kennzeichnungen) um eine entsprechende Angabe ergänzt.

## 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 nicht relevant.

## 5. Planung

---

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 rechnet vor der Aufstellung des B-Plans zum Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Durch den B-Plan Nr. 82 wurde hier 2004 **Gewerbegebiet und Mischgebiet** festgesetzt. Im Bereich des Mischgebiets rund um das historische „Dorotheer Zechenhaus“ ist die Wohnnutzung so fortgeführt worden, wie sie schon vor der Bebauungsplan-Aufstellung bestand; es sind keine Neubauten hinzu getreten. Im Bereich des Gewerbegebiets erfolgten umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Rodung, Straßenbau etc.). Die Gewerbegrundstücke sind voll erschlossen und stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung (bisher sind hier noch keine Neubauten entstanden).

### 5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 umfassen rund 10,3 ha und haben vier einzelne Eigentümer, wobei der überwiegende Teil der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gehört (rund 8,3 ha). Die anderen Eigentümer sind das Land Niedersachsen (TU Clausthal), die Sympatec GmbH und ein weiterer Privateigentümer.

### 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4) in ca. 590 m Höhe ü.NN.

Entsprechend der geologischen Karte Niedersachsen (M 1:25.000) stehen am Standort stark gefaltete Tonschiefer und Wechsellagerungen mit dünnbankigen Grauwacken des Kulms an. Die Festgesteine des Kulms verfügen hier in der Regel über eine ausgeprägte Klüftung. Die Kulmtonschiefer sind in der direkten Umgebung von Blei-Zink-Erzgängen des Burgstädter Gangzuges durchschlagen. Das natürliche Relief ist durch die Ablagerungen des ehemaligen Bergbaus, die spätere Anlage der Sportflächen und die heutige gewerbliche Nutzung weitgehend 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. Dies ist bereits ausreichend im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 82 erfolgt. Im Übrigen siehe Kapitel 4.3.

**Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht:** Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen Bergschadensgebieten. Zu den bekannten untertägigen Bergbau-Anlagen siehe Kapitel 4.4. Sie sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 82 im Jahre 2004 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Geltungsbereich umfangreiche Erschließungsmaßnahmen vorgenommen (neuer Anschluss an die B 241, interne Straßenführung im Gewerbegebiet, Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen). Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind voll erschlossen und jederzeit bebaubar. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 verläuft außerdem eine externe unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, namentlich am Südwestrand parallel zur B 241 und B 242.

### 5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Clausthal und ist für seine Nutzung als Gewerbegebiet verkehrlich neu erschlossen worden, indem nordwestlich des „Dorotheer Zechenhauses“ ausgehend von einem Knotenpunkt in der B 241 und von dort über Teile der alten Kreisstraße eine interne Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet gebaut wurde. Hinzu kommen Wirtschaftswege.

**Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 wird kein Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung ausgelöst.**

### 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 ist für seine Nutzung als Gewerbegebiet / Mischgebiet komplett mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen worden (siehe auch Abschnitt 5.4).

**Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 wird kein Bedarf für zusätzliche Erschließung ausgelöst.**



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

**Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.** (Siehe auch Kapitel 10.) Daher gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Somit ist ein **Ausgleich per se nicht erforderlich**.

Gleichwohl sind die **Belange von Umweltschutz** einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wie im § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannt in die **Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB** einzustellen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Gegenstand dieser Betrachtung sind allerdings nur aufgrund der 1. Änderung zu erwartende neue Eingriffe, die über das bisher schon zulässige Maß hinausgehen.

Da ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist, wird dabei auf eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtet. Stattdessen erfolgt eine **verbal-argumentative Betrachtung und Wertung**.

### **Folgende Änderungen sind voraussichtlich umweltrelevant:**

#### **Umwandlung einer privaten Grünfläche in ein Mischgebiet**

Die bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche umgibt das Baudenkmal „Pulverhaus“ und umfasst auch den Eingang zur untertägigen „Dorotheer Rösche“. Die Fläche ist Eigentum der Sympatec GmbH, die im direkt angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ ihren Firmensitz hat. Die Fläche wurde 2004 bei Aufstellung des B-Plans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ als private Grünfläche festgesetzt, als über die weitere Verwendung und Entwicklung des Geländes noch nichts bekannt war.

Inzwischen ist aufgrund der Planungen der Firma Sympatec GmbH eine neue Entwicklung abzusehen. Sympatec betreut die Dorotheer Rösche und die zugehörigen Teile gemeinsam mit dem Oberharzger Geschichts- und Museumsverein e.V. sowie den Harzwasserwerken GmbH als Besucher-Anlage. Eine Besichtigung der Rösche ist dabei nicht nur Besuchern der Firma Sympatec, sondern auch anderen Gruppen über eine Anmeldung beim Betriebshof der Harzwasserwerke in Clausthal-Zellerfeld möglich. Die gemeinsamen Bemühungen dienen daher auch dem Allgemeinwohl, speziell dem Erhalt von Zeugen technisch-kultureller Leistungen und dem Fremdenverkehr. Geplant ist in nun, in der Nachbarschaft des Pulverhauses und der Tagesöffnung der Rösche ein Gebäude mit Hausmeisterwohnung und Werkstatt zur Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen der Firma Sympatec GmbH zu errichten. Die geplante Lage des Gebäudes verbessert dabei auch die soziale Kontrolle der historischen Anlagen und ermöglicht die Einbindung des Hausmeisters in die Betreuung von Besuchergruppen.

Der Altbaumbestand bleibt erhalten. Dies war auch schon bisher vorgesehen. Zusätzlich werden diese Bäume nun zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem nimmt die textliche Festsetzung des Baufensters Rücksicht auf diesen Baumbestand.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft bleibt festzustellen, dass eine Grünfläche verloren geht. Allerdings ist die dauerhafte ökologische Wertigkeit dieser Fläche eher gering einzuschätzen, da hinsichtlich Ausgestaltung und Pflege (Beispiel Scherrasen) bisher keine Einschränkungen bestehen. Die mit Abstand höchste Wertigkeit kommt mit Sicherheit dem Altbaumbestand zu; dieser bleibt im Sinne einer Eingriffsvermeidung / -minderung erhalten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind eher gering, da die Fläche aufgrund der Lage zwischen bestehendem Mischgebiet, Straße und Gewerbegebiet keine Bedeutung für die Wahrnehmung und das Erleben der freien Landschaft hat.

#### **Rettungsweg**

Der in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ neu festgesetzte Rettungsweg wird an den Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 angebunden. Dies ist aus folgenden Gründen nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu werten. Wege sind auch innerhalb von Waldflächen durchaus üblich. Dies gilt auch für die vom Rettungsweg durchquerte Maßnahmenfläche C. Vorbild für diesen Baumgürtel sind die Vorgaben des LOEWE-Programms zur ökologischen Waldentwicklung. Auch in entsprechenden Waldbeständen sind Wirtschafts- und Rettungswege nicht ausgeschlossen. Selbst das „Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung“ definiert Waldwege und Blößen als Teil des Waldes (§2 Abs. 4 NWaldLG). Im Sinne der Eingriffsvermeidung verläuft der Weg über den Teilbereich der Maßnahmenfläche C, auf dem keine zu erhaltenden Bäume stehen. Der Rettungsweg wird im Bereich des B-Plans Nr. 81 „Pulverhaus“ von einer neuen Allee begleitet, was sowohl ökologisch als auch gestalterisch (Landschaftsbild) zu einer Aufwertung führt.

Auch die anderen, redaktionellen Bestandteile der **1. Änderung** sind nach bisherigem Erkenntnis- und Erfahrungsstand nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen.

**Zusammenfassung: Es kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nur in relativ begrenzten Umfang ermöglicht. Dabei wird in der Abwägung mit anderen Belangen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot soweit möglich Rechnung getragen.**

## 5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und auch vorstehend unter 5.7.

# 6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung

---

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die bisherige Grünfläche rund um das Baudenkmal „Pulverhaus“ wird nun als „Mischgebiet 3“ festgesetzt. Es wird im Sinne von § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO gegliedert: Die von § 6 BauNVO für ein Mischgebiet unter Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungen sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Die von § 6 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung genannten Vergnügungsstätten werden ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe sind u. a. wegen der örtlichen Bodenbelastungen nicht zweckmäßig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind u. a. deshalb nicht angebracht, weil sie nicht zum Charakter des Baudenkmals „Pulverhaus“ passen würden.

**Im Ergebnis sind im neuen Mischgebiet 3 nur die unter § 6 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:**

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- unverändert für die bisherigen Baugebiete
- Im neuen Mischgebiet 3 wird aus Gründen des Denkmalschutzes für das Einzelbaudenkmal „Pulverhaus“ das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ und eine GFZ von jeweils 0,4 begrenzt; es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Aus denselben Gründen wird im neuen Mischgebiet 3 die Höhe baulicher Anlagen beschränkt, indem die Traufhöhe auf maximal 3 m begrenzt wird.

## 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Bauweise</b>                       | ➤ unverändert für die bisherigen Baugebiete   |
|                                       | ➤ Im neuen Mischgebiet 3 wird offene Bauweise festgesetzt.  |
| <b>überbaubare Grundstücksflächen</b> | ➤ unverändert für die bisherigen Baugebiete.  |
|                                       | ➤ Im Mischgebiet 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine neue Textliche Festsetzung so begrenzt, dass ausreichend Abstand zum Baudenkmal „Pulverhaus“ und zum erhaltenswerten Altbaumbestand gehalten wird (siehe unten). |

## 6.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- unverändert keine Festsetzung

## 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- unverändert für die bisherigen Baugebiete
- Im neuen Mischgebiet 3 sind die Standorte für Garagen und Stellplätze nicht beschränkt, da ohnehin alle Neubauten angemessen Abstand zum Baudenkmal „Pulverhaus“ und zum erhaltenswerten Altbaumbestand halten müssen.

## 6.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche   | ➤ unverändert                        |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg | ➤ unverändert                        |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg  | ➤ minimal verändert, siehe Pkt. 6.11 |

## 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- unverändert

- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Die bisherige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Denkmalschutz“ (rund um das Baudenkmal „Pulverhaus“) entfällt, weil hier jetzt ein Mischgebiet festgesetzt wird.
- 6.9 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- unverändert
- 6.10 Flächen für Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- unverändert
- 6.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB
- Die Maßnahmenfläche M 6 wird geringfügig verkleinert, weil die angrenzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg etwas erweitert wird, um den im B-Plan Nr. 81 „Pulverhaus“ in 2008 neu festgesetzten Rettungsweg anzubinden.
- 6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB
- unverändert
- 6.13 Denkmalschutz** § 9 (6) BauGB
- unverändert (Baudenkmale „Dorotheer Zechenhaus“ und „Pulverhaus“)
  - Das Verzeichnis des Nds. Landesamts für Denkmalpflege (NLD) nennt für das B-Plan-Gebiet keine weiteren Baudenkmale. Bekannt sind hier untertägige Anlagen (u. a. die „Dorotheer Rösche“), die zum Flächendenkmal „Oberharzer Wasserwirtschaft“ gehörten und eventuell als Baudenkmale / Bodendenkmale anzusehen sind. Sie sind jedoch bisher nicht ins NLD-Verzeichnis eingetragen. Bei diesen potentiellen Denkmälern wird von einer nachrichtlichen Übernahme abgesehen.
- 6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB
- unverändert
- 6.15 Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
- Für den Geltungsbereich sind folgende untertägige Bergbau-Anlagen bekannt:
- |   |  |
|---|--|
| <b>Schacht „Haus Hannover“</b>                    | Koordinaten: Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120  |
|   | ➤ <b>Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textteil</b>   |
| <b>Schacht „Altes Schächtel“</b>                  | Koordinaten: Rechtswert 3594065, Hochwert 5741024  |
|   | ➤ <b>Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung in Planzeichnung und Textteil</b>   |
| <b>untertägiger Wasserlauf „Dorotheer Rösche“</b> | als aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (teils von den Harzwasserwerken betrieben, teils verstürzt; außerhalb des Plangebiets liegen der originale Lichtschacht und der neue Zugang der Firma Sympatec) |
|   | ➤ <b>keine Kennzeichnung im Zuge der 1. Änderung</b> , da die Rösche das Grundstück lediglich unterquert und dem Grundstückseigentümer (der im Zuge seiner Baumaßnahme einen Zugang zur Rösche errichtet hat) sehr gut bekannt ist.      |
- Wie unter Punkt 4.4 „Nds. Denkmalschutzgesetz“ ausgeführt ist, sollten neue Bauwerksfundamente einen angemessenen Abstand zu diesen untertägigen Anlagen einhalten. Für die beiden Schächte erfolgt eine Kennzeichnung durch zeichnerische Verortung in der Planzeichnung und Hinweis im Textteil.
- 6.16 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
- Die vier für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 bekannten Altlastenverdachtsflächen (Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar) sind in Textteil und Plan der Planzeichnung gekennzeichnet:
- **Allee des Dorotheer Zechenhauses** (Kennzeichnung AF 1)
  - **„Hotspot“ nördlich des Dorotheer Zechenhauses** (Kennzeichnung AF 2)
  - **„Halde am ehemaligen Schacht Caroline“** (Kennzeichnung AF 3)
  - **„Werk-Tanne / ehem. Abwassertransportleitung nach Osterode“** (Kennzeichnung AF 3)
- 6.17 Örtliche Bauvorschrift** § 56, 97, 98 NBauO
- unverändert bis auf neue Regelungen für das neue Mischgebiet 3 (siehe 6.18)

## 6.18 Vergleich der Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bisherige Fassung des B-Plans Nr. 82	neu in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82
-----	<b>Textliche Festsetzung Nr. 1.2</b> Im Mischgebiet 3 sind die in § 6 BauNVO als allgemein zulässig genannten Nutzungen Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die als ausnahmsweise zulässig genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
-----	<b>Textliche Festsetzung Nr. 2.2</b> Die überbaubare Fläche im Mischgebiet 3 (MI 3) entspricht der gesamten Grundfläche des MI 3 abzüglich eines umlaufenden Randstreifens von 3 m Tiefe. Zusätzlich gilt: Neubauten müssen angemessenen Abstand zum Bau- denkmal „Pulverhaus“ (mind. 6 m) und zum erhaltenswerten Altbaumbestand (gemäß DIN 18920) halten.
<b>Örtliche Bauvorschrift Nr. 2</b> Im Mischgebiet sind nur Dachneigungen von 35 - 50 Grad zulässig.	<b>Örtliche Bauvorschrift Nr. 2</b> In den Mischgebieten sind nur Dachneigungen von 35 - 50 Grad zulässig.  <b>Begründung für die Änderung:</b> jetzt Plural (drei Mischgebiete)
<b>Örtliche Bauvorschrift Nr. 3</b> (...) Im Mischgebiet sind für die geeigneten Dächer...“	<b>Örtliche Bauvorschrift Nr. 3</b> (...) In den Mischgebieten sind für die geeigneten Dächer nur naturrote Dachziegel und Dachsteine zulässig, sofern nicht eine Dachbegrünung angelegt wird. Als naturrot gelten Farben (...). Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergie-Anlagen ist zulässig. Zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten sind Ausnahmen möglich.  <b>Begründung für die Änderung:</b> jetzt Plural (3 Mischgebiete); letzter Satz neu auf Anregung des Landkreises
-----	<b>Nachrichtliche Übernahme Nr. 4</b> Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Inners- te-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
<b>Textliche Festsetzung Nr. 5</b> Die Lage der alten Schächte werden durch die Gauß-Krüger-Koordinaten für: 1 – Rechtswert 3594065 und Hochwert 5741024, 2 – Rechtswert 3594162 und Hochwert 5741120 angegeben. Die wahrscheinliche Unsicherheit beträgt +/- 3 m.	<b>Kennzeichnung Nr. 1</b> Für die alten Schächte im Plangebiet nennt das LBEG die Gauß-Krüger-Koordinaten: a) „Altes Schächtel“ (Rechtswert 3594065, Hochwert 5741024) b) „Haus Hannover“ (Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120) Die wahrscheinliche Unsicherheit beträgt +/- 3 m. Siehe dazu auch Punktsymbole in der Planzeichnung. Bei Baumaßnahmen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 m einzuhalten. Eine nähere Bebauung wäre nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen möglich.
-----	<b>Kennzeichnung Nr. 2</b> Nahe des Plangebiets liegt der „Caroliner Wetterschacht“ (Rechtswert 3594146, Hochwert 5741253). Auch von diesem Schacht ist bei einer Bebauung ausreichend Abstand einzuhalten.
<b>Textliche Festsetzung Nr. 6</b> Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe auch Nachrichtliche Übernahme 2).	<b>Kennzeichnung Nr. 3</b> Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. Innerhalb des ausgewiesenen Bodenplanungsgebiets sind beim Umgang mit Bodenaushub lediglich die Anforderungen der Bodenplanungsgebietsverordnung (§ 12 BPG-VO) und Bodenmanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenaushub sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

bisherige Fassung des B-Plans Nr. 82	neu in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82
-----	<p><b>Kennzeichnung Nr. 4</b>  Teilbereiche des Geltungsbereichs werden im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche geführt. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AF 1 Allee (Teer)</li> <li>• AF 2 Hotspot (Teer)</li> <li>• AF 3 „Halde am ehemaligen Schacht Caroline“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169 H) im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“</li> <li>• RA Rüstungsalastlast „Werk-Tanne / ehem. Abwassertransportleitung nach Osterode“ (Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“)</li> </ul>

## 7. Durchführung der Planung und Kosten

**Kosten der Planung:** Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die **Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

**Kosten für Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:** Fallen nicht an.

## 8. Ablauf des Verfahrens

**Satzungsbeschluss für B-Plan Nr. 82:** Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 25. März 2004 den Satzungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ gefasst. Der Bebauungsplan ist am 9. Dezember 2004 durch Bekanntmachung in der „Goslarschen Zeitung“ in Kraft getreten.

**Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18. September 2008 beschlossen, das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ einzuleiten. Er verband dies mit dem Beschluss, die 1. Änderung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen und in diesem Fall von Folgendem abzusehen: Durchführung einer Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichts, von der Angabe umweltbezogener Informationen und Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang des Planentwurf im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz vom 9. bis 16. Februar 2009. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

**Erste Beteiligung der Behörden:** Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom 11. Februar 2009 statt.

**Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 5. März 2009 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz ausgearbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der 1. Änderung gefasst (Vorlage 2 / 14 / 2009).

**Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 17. März bis 17. April 2009 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

**Zweite Beteiligung der Behörden:** Parallel zur Öffentlichen Auslegung hat die Samtgemeindeverwaltung gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 6. März 2009 und Stellungnahmefrist bis zum 10. April 2009 die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**Satzungsbeschluss:** Am 16. Juni 2009 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

**Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 in Kraft getreten.



## 9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 hat eine Größe von **10,3 ha**. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaub. Grundfl.
Gewerbegebiet (eingeschränktes)	41700 qm	41		
Mischgebiete	14.350 qm	14		
Öffentliche Verkehrsflächen	3.450 qm	3		
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
Fuß- und Radweg	2.000 qm	2		
Private Verkehrsflächen	0 qm			
Flächen für Maßnahmen (Natur und Landschaft)	0 qm			
Grünflächen	0 qm			
Wasserflächen	500 qm	<1		
Waldflächen	39.000 qm	38		
Flächen für Versorgungsanlagen	2.000 qm	2		
<b>Summen</b>	<b>10.300 qm</b>	<b>100</b>		

## 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)

Im Beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB und nach § 10 (4) BauGB
- sowie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren gelten natürlich weiterhin alle anderen 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 werden z. B. die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 5.6).

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Aspekte die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart gelten.

<b>Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB</b>			nicht erfüllt	erfüllt
<b>1. Innenentwicklung</b>	§ 13 a (1) Satz 1			<b>X</b>
➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen		-		
➤ Nachverdichtung		x		
➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:		-		
<b>2. Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO oder neu versiegelte Fläche</b>	§ 13 a (1) Satz 2			<b>X</b>
➤ < 20.000 qm GRZ unter Berücksichtigung von evtl. Summierung benachbarter B-Pläne	<i>Umwandlung 1.600 qm Grünfläche in MI, GRZ max. 0,6 = neue GR max. 960 qm neuer Rettungsweg ca. 52 x 4m = 208 qm Summe = 1.168 qm</i>	x		
➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-		
<b>3. Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht</b>	§ 13 a (1) Satz 4			<b>X</b>
➤ nach UVP Gesetz	<i>Unterschreitung aller relevanten Schwellenwerte</i>	x		
➤ nach Nds. UVP Gesetz	<i>Vorhaben nicht erfasst</i>	x		
<b>4. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b</b>	§ 13 a (1) Satz 5			<b>X</b>
➤ FFH-Gebiete	<i>Nr. 146 Umfeld- Verträglichkeit im Rahmen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 82 in 2004 bereits geprüft</i>	x		
➤ Europäische Vogelschutzgebiete	<i>nicht vorhanden</i>	-		

### **Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB**

<b>5. Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)</b>			
➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan		-	
➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich		x	
<b>6. Investitionsbedarf (Nr. 3)</b>			
➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x	
➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		-	
➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben		-	

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

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

Lars Michel  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung,  
Landschaftsarchitekt (BDLA)

Clausthal-Zellerfeld im Mai 2009