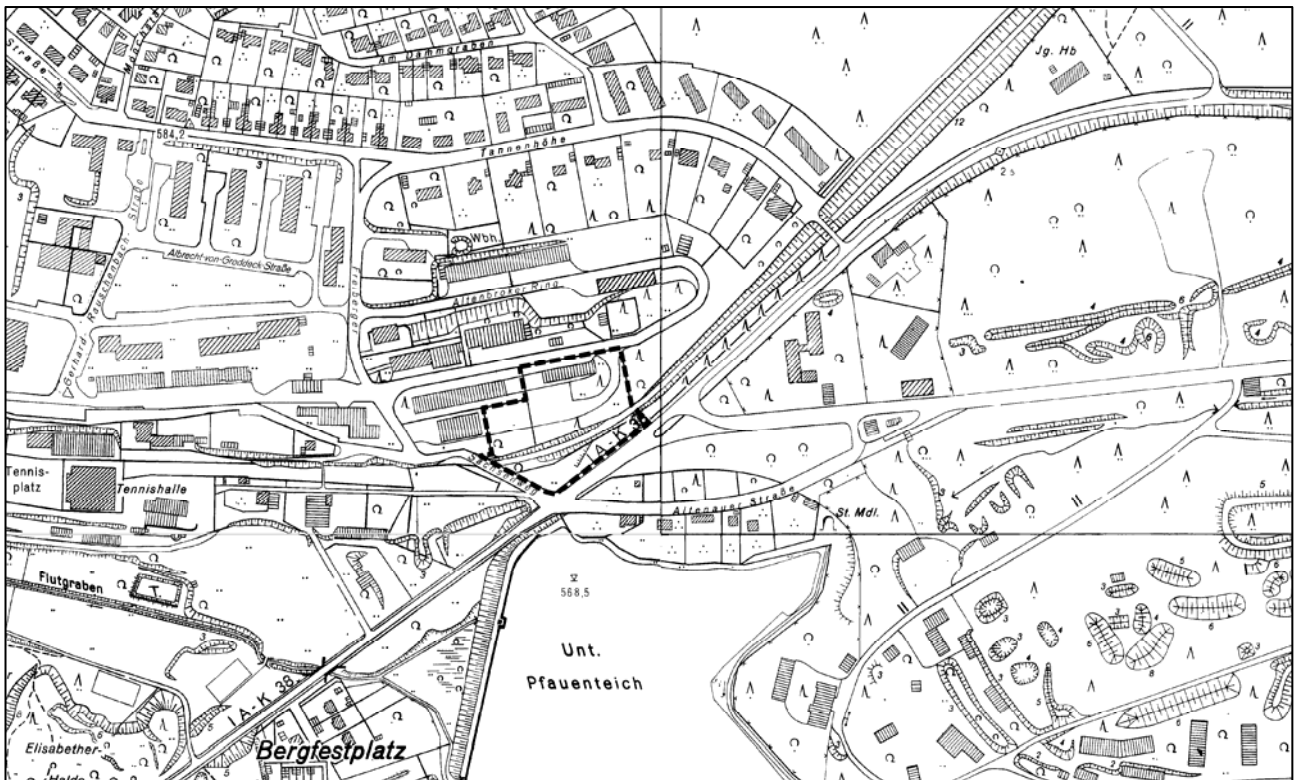


# BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: Oktober 2012

# 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 Geländebeziehungen
  - 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 Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
  - 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald
  - 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 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
  - 6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
  - 6.18 Nachrichtliche Übernahmen
  - 6.19 Fläche für Aufschüttung
- 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)**

# 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 17.628 Einwohner <sup>1)</sup>. Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Sie hat 14.547 Einwohner <sup>1)</sup> (Ende 2004 noch 15.257). 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 30.09.2011

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt 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 Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe.

Ein Teil von Zellerfeld ist staatlich anerkannter **Luftkurort**. 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. Die „Oberharzer Wasserwirtschaft“ wurde 2010 als Unesco-Weltkulturerbe anerkannt.

### 1.2 Anlass der Planung

Im „Innovationspark Tannenhöhe“, der auf dem Gelände der früheren Oberharz-Kaserne entstanden ist, sind mehrere Technologiebetriebe ansässig. Unter ihnen ist die 1990 gegründete „**Ingenieurgesellschaft für Triebwerkstechnik**“ (**IFT**). Sie ist Engineering-Dienstleister und Entwicklungspartner für Motoren-Komponenten, Motorenbaugruppen und ihre Schmierstoffe. Dazu bietet sie Entwicklungs-Unterstützung und Versuchskapazitäten im Bereich der Motormechanik und Motordynamik an. Gegründet wurde die IFT 1990 durch den geschäftsführenden Gesellschafter Dipl.-Ing. Christian Degenhardt sowie durch seine Partner Prof. Dr.-Ing. J. Holland und Dr.-Ing. K. Gessler. Die IFT begann mit vier Mitarbeitern und dem Ziel, Motoren- und Komponentenprüfungen als Ingenieurdienstleistung anzubieten. Ab 1991 führte das Unternehmen auch Fahrzeug-Dauerlaufversuche durch und startete damit den Aufbau eines weiteren Geschäftsfeldes. Seit 2001 ist die IFT Mitglied der Schaeffler-Gruppe, die 49 Prozent der Anteile hält. 2009 hat IFT den Geschäftsbereich „Fahrzeugtest“ ausgegliedert und dazu die „**Ingenieurgesellschaft für Fahrversuche mbH**“ (**IFV**) gegründet. In enger Kooperation testen IFT und IFV Bauteile im realen Straßenverkehr. IFT hat rund 60 Mitarbeiter.

IFV beschäftigt annähernd 300 Mitarbeiter und ist damit größter privater Arbeitgeber im Oberharz. Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung in den vergangenen Jahren plant IFV eine **Erweiterung ihres Betriebsgrundstücks „Altenbraker Ring 21“ nach Osten**, so dass es sich künftig nach Zukauf der angrenzenden städtischen Fläche bis zur „Altenauer Straße“ (K 38) erstrecken würde. IFV beabsichtigt die Errichtung einer großen Halle (überwiegend auf dem bisherigen Betriebsgrundstück). Der dadurch entfallende Teil des Betriebsparkplatzes sowie zusätzliche Einstellplätze sollen zwischen dem Hallen-Neubau und der K 38 entstehen. Mit Blick auf ihre Auftragslage benötigt IFV den Hallen-Neubau so bald wie möglich.

### 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 12. April 2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 2 / 23 / 2012).
- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Es erfolgte keine erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Es erfolgte keine erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 12. April 2012 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (ebenfalls Vorlage 2 / 23 / 2012).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 23. April bis 23. Mai 2012 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 20. April 2012 und Stellungnahme-Frist bis 23. Mai 2012 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 16. Oktober 2012 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den B-Plan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage 2 / 24 / 2012).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 24. November 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (ALK) ohne Maßstab zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42



## 1.4 Ziele der Planung

Siehe auch 1.2 (Anlass der Planung).

Das im Innovationspark Tannenhöhe ansässige Unternehmen IFV plant eine bauliche Erweiterung, die nur zum Teil auf dem bisherigen Betriebsgrundstück möglich ist. Die geplanten Baumaßnahmen umfassen einen Hallen-Neubau und die dazu erforderliche Verlegung der bisherigen Einstellplätze, die außerdem um zusätzliche Einstellplätze ergänzt werden sollen. Der neue Betriebsparkplatz für Mitarbeiter und Versuchsfahrzeuge soll auf dem südlich angrenzenden Flurstück eingerichtet werden. Diese Parzelle, die bisher der Bergstadt gehört, ist zur Zeit zum Teil durch den Weg auf der ehemaligen Bahntrasse genutzt und im übrigen Brachfläche. **Die Frage, ob es eine Alternative gäbe, muss verneint werden:** Eine betriebliche Erweiterung auf einer anderen Fläche kommt für das Unternehmen nicht in Frage, da der direkte räumliche Zusammenhang unabdingbar ist, insbesondere wegen der Versuchsfahrzeuge. Eine komplette Verlagerung des Betriebes ist in Anbetracht der für den Firmensitz bereits getätigten Investitionen ausgeschlossen.

**Nachnutzung einer Brachfläche:** Die Erweiterungsfläche ist ein schmaler Streifen zwischen ehemaliger Kaserne und Altenauer Straße. Hier verlief früher die Bahnstrecke Clausthal-Altenau.

**Verlegung Wanderweg:** Der geschotterte Wanderweg, der quer durchs Plangebiet auf der früheren Bahntrasse verläuft, wird an den Rand des Plangebiets an die K 38 verlegt.

**Flächennutzungsplan:** Damit der B-Plan Nr. 42 Rechtskraft erlangen kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz notwendig.

## 2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

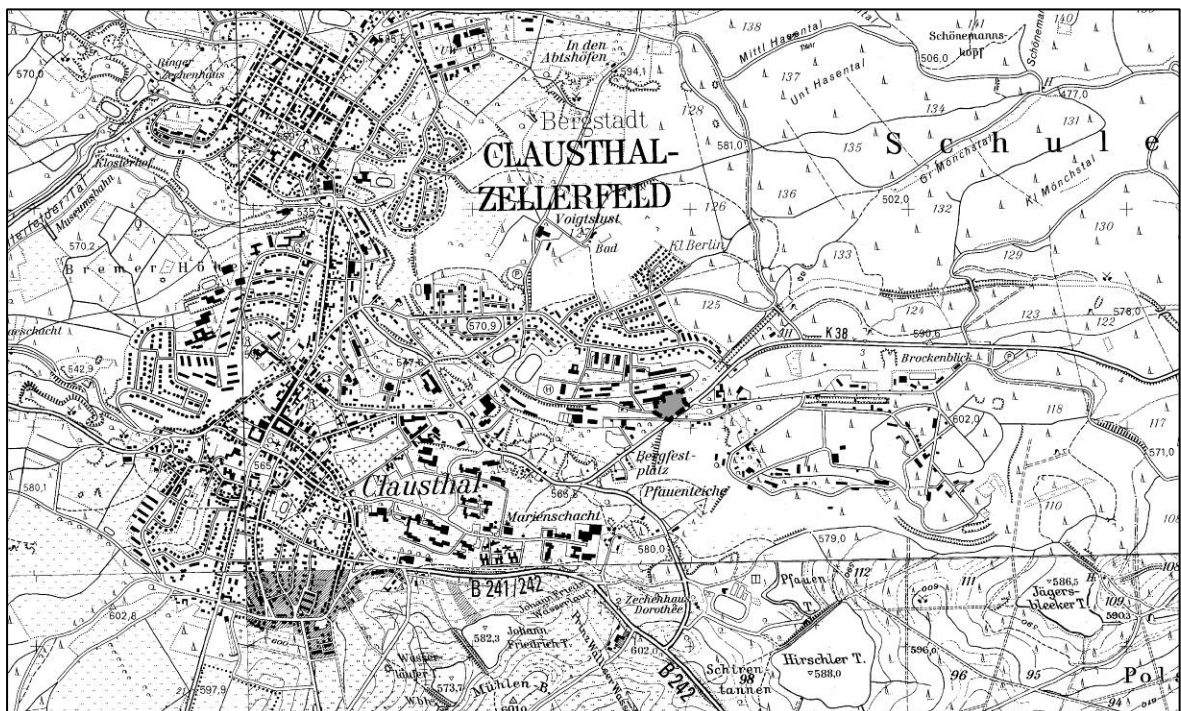
### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 1,25 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ liegt am östlichen Clausthaler Ortsrand. Er liegt teilweise im bestehenden Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“, teilweise geht er nach Norden und Osten etwas darüber hinaus. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt direkt an der Einmündung der „Freiberger Straße“ in die „Altenauer Straße“ (K 38) und grenzt innerhalb des Gewerbegebiets an den „Altenbraker Ring“.

### 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Teilbereich des B-Plans Nr. 42, der innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Innovationspark Tannenhöhe“ liegt, wird bereits als Betriebsgrundstück des Unternehmens IFV genutzt. Der außerhalb liegende Teilbereich ist derzeit eine Brachfläche mit Wiese, Büschen und Bäumen. Sie wird von der ehemaligen Bahntrasse Clausthal-Altenau gequert; auf dieser Trasse wurde vor einigen Jahren ein geschotterter Wanderweg eingerichtet.

Abb. 3: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 ohne Maßstab



### 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“).

Der Teilbereich des B-Plans Nr. 42, der innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Innovationspark Tannenhöhe“ liegt, ist eindeutig gewerblich geprägt. Er gehört zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB und stellt sich als faktisches Gewerbegebiet dar. Der außerhalb liegende Teilbereich mit Brachfläche und ehemaliger Bahntrasse (Wanderweg) kann nach Auffassung des Landkreises Goslar (Untere Bauaufsichtsbehörde) nicht mehr zum unbeplanten Innenbereich gerechnet werden, sondern sei Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Die Brachfläche hat durch ihre unmittelbare Nähe zum „Innovationspark Tannenhöhe“ und durch ihre Lage im Kreuzungsbereich von „Freiberger Straße“ und „Altenauer Straße“ (K 38) bereits eine Vorprägung erfahren, die sie vom normalen Außenbereich unterscheidet. Entsprechend weist diese Brachfläche keinen nennenswerten Erholungswert auf und wird nicht mehr als „Landschaft“ wahrgenommen.

### 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 Bergstadt 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 Plangebiet Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- **vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich**
- **Sicherung / Sanierung von Altlasten**  
bzw. Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen mit hohem Gefährdungspotential

**Fazit: Der B-Plan Nr. 42 hat keinen Zielkonflikt mit dem RROP.**

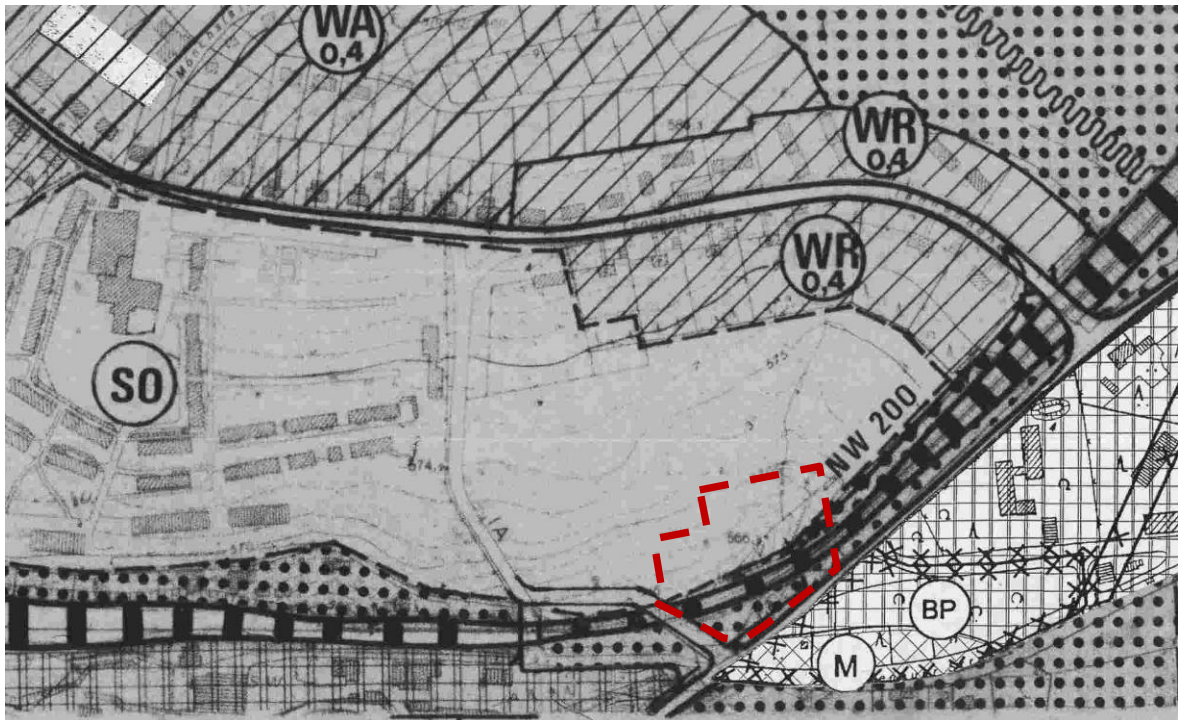
**Trinkwasser:** Das RROP 2008 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den neu geplanten gewerblichen Bauflächen. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“ für die Schutzzone III vorgesehen (siehe dazu Kap. 4.2.3).

#### 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 Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er 86 Änderungen erfahren. **Für den neuen B-Plan Nr. 42 ist eine Anpassung des F-Planes erforderlich, da die geplanten Festsetzungen nicht zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen.** Der F-Plan stellt bisher für den B-Plan-Bereich „Sondergebiet“, „Flächen für Bahnanlagen“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der **Berichtigung** angepasst.

**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 (LK 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. 42 nicht erforderlich

**Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ stehen im Widerspruch zum Flächennutzungsplan der SG Oberharz. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.**

#### 4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen:

- Boden: stark eingeschränkt, Anreicherung mit Schwermetallen
- Wasser: Schwermetalleintrag, Grundwasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt, Oberflächenwasser: keine Aussagen
- Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig bis mäßig eingeschränkt, teilw. Frischluftentstehungsgebiet, teilw. Schadstoffanreicherung (liegt an der Grenze)
- Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt, Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Nadelwald/Siedlungsbereich
- Einzelziele und Maßnahmen: Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung vordringlich
- Vorhandene und erforderliche Schutzgebiete und Schutz-Objekte: --- (Nähe zum NSG 137 „Oberharzger Hausherzberger Teich“)
- Zieltypen Landschaftsbild: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig bis mäßig eingeschränkt
- Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit: Eigenart

Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 42 bestehen nicht.

#### 4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beinhaltet keine spezifischen Empfehlungen für den Planbereich. Folgende großräumigere Aussagen betreffen auch das Plangebiet:

- Grünanlage/Grünstreifen (Wertstufe 2), Fläche gemischter Nutzung
- Durchgrünung ökologisch verbessern
- Flächen besonderer funktionaler Prägung, Betriebseinrichtung

Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 42 bestehen nicht, da entsprechende grünordnerische Aspekte Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sind.

### 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** ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. EU
- **Nationalpark** ➤ Der Bebauungsplan Nr. 42 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“. Land



- **Naturschutzgebiet Land** ➤ Der Bebauungsplan Nr. 42 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope Land** ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 überschneidet sich nicht mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG.
- **Landschaftsschutzgebiet Landkreis** ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
- **Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG) Landkreis** ➤ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- **Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) Landkreis** ➤ 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. 42 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.“
- **Baumschutzsatzung Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

**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.**

Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“: Auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH 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. 42 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.

### 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 Bauungsplan-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. 42 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 § 13 a** 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 (6) Nr. 7 BauGB zu erfolgen. Siehe dazu Kapitel 5.7.

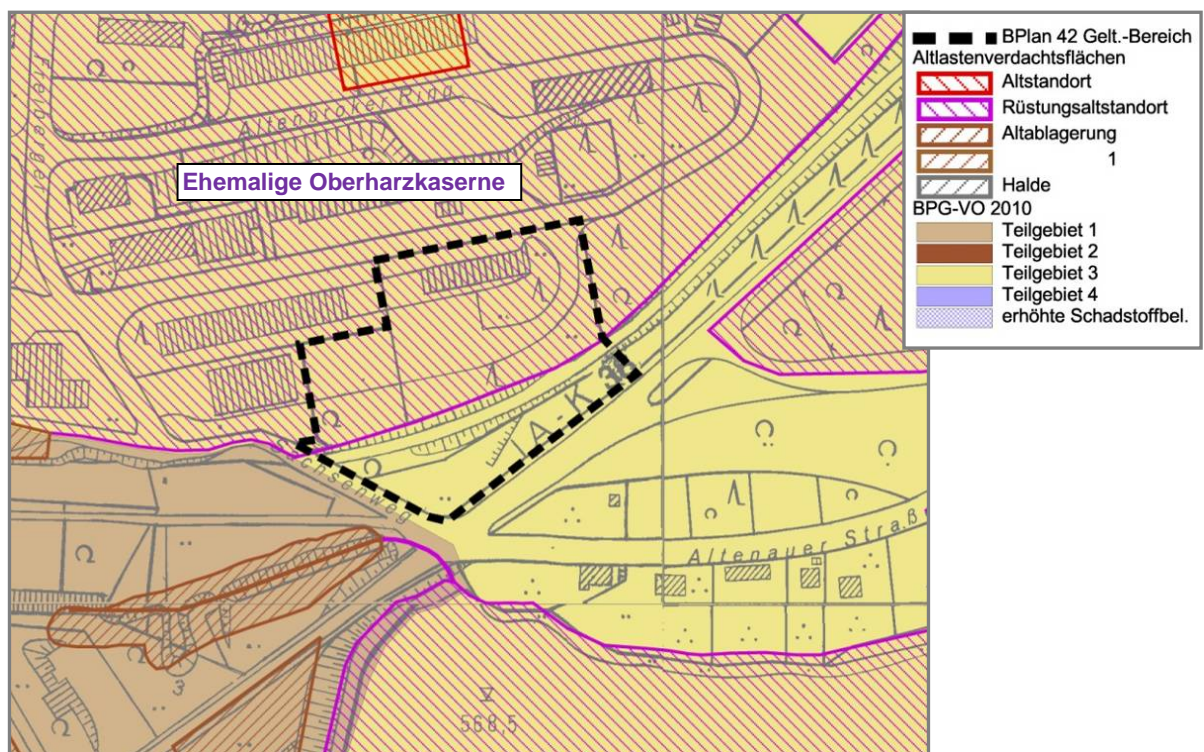
### 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen - allgemein

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. 42 gefolgt, indem sie als Maßnahmen der Innenentwicklung den Betriebsstandort im Konversionsgebiet der ehemaligen Oberharzkaserne sichert und bei der Erweiterung die ehemalige Bahntrasse einbezieht. Die gleichfalls einbezogene Grünfläche bis an die K38 ist ebenfalls keine unberührte Landschaft sondern durch die begrenzenden Verkehrsanlagen überprägt.

Das Plangebiet überschneidet sich mit

- Altlastenverdachtsfläche** „Ehemalige Oberharzkaserne“ (Az. LK Goslar 663204-08/093R), siehe Kapitel 4.3.1
- Teilgebiet 3 der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“**, siehe Kap. 4.3.2



### 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 (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; 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. 42 liegt im **Teilgebiet 3 der Bodenplanungsgebietsverordnung**. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1.000 mg / kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg / kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg / kg. Für die Flächen im Plangebiet mit vorhandener bzw. geplanter gewerblicher Nutzung einschließlich Überbauung und Versiegelung sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen im Plangebiet einschließlich des geplanten Begleitgrüns auf der Verkehrsfläche um den neuen Fuß- und Radweg.

In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebiets zugeordnet ist.

Die Regelungen dieser Verordnung finden allerdings im Bereich von Altlastenverdachtsflächen aufgrund der höherrangigen Regelungen des Bodenschutzrechts zum Umgang mit Altlasten (s. Kap. 4.3.2) keine Anwendung.

### 4.3.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 überlagert eine Fläche, die das Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsflächen eingestuft hat:

**„Ehemalige Oberharzkaserne“ (Az. LK Goslar 663204-08/093R)**

Im Zuge der Konversion der Kaserne wurde 1995/96 eine Altlastenuntersuchung in zwei Leistungsabschnitten durchgeführt (GRID, Dr Horst). Im ersten Leistungsabschnitt wurde die Nutzungsgeschichte des Geländes mit Blick auf nutzungstypische Kontaminationspotentiale ausgewertet. Im zweiten Abschnitt erfolgten gezielte Untersuchungen dieser potentiellen Kontaminationsbereiche.

Im Geltungsbereich des BPlans Nr. 42 befanden sich lediglich zwei Abschmierrampen zur Fahrzeugwartung. Diese sind zwischenzeitlich abgebrochen. Bei 1996 hier durchgeführten Rammkernsondierungen fanden sich keine signifikanten Belastungen mit zu erwartenden Nutzungstypischen Parametern (IR-KW, PCB).

In der Planzeichnung erfolgen Kennzeichnungen der Altlastenverdachtsfläche in Zeichnung und Textteil.

### 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.

## 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

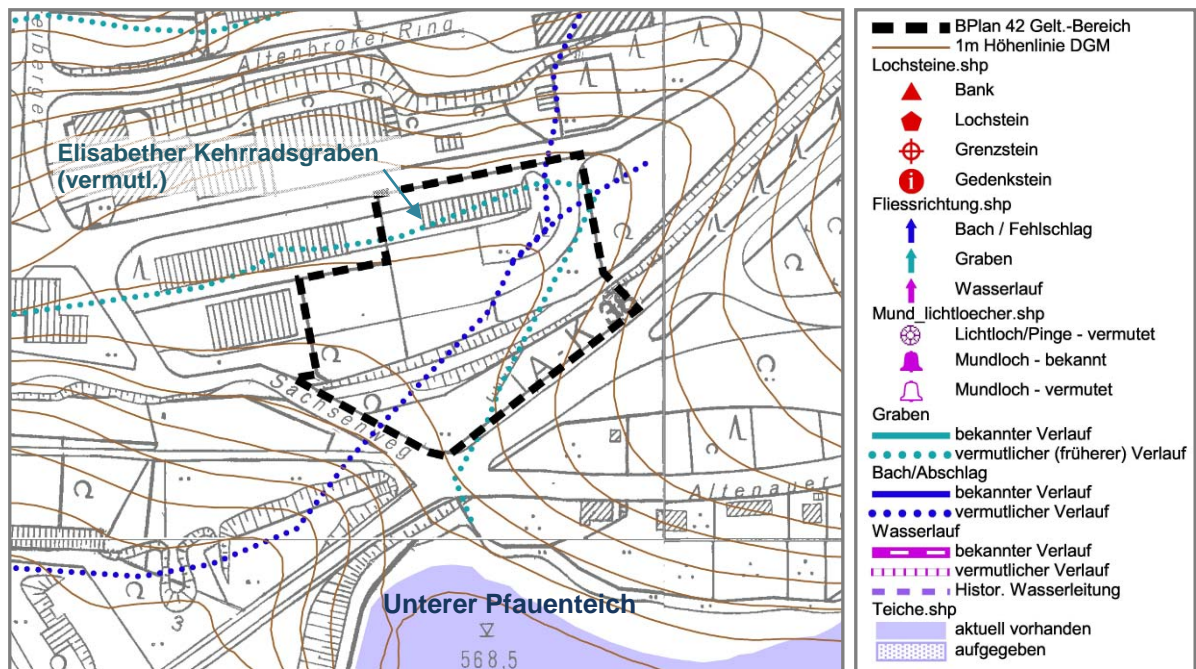
### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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“ (Ausdruck vom 20. Januar 2003) zur Verfügung gestellt. Diese Grundliste nennt für das Plangebiet **keine Baudenkmale**.

Eine vergleichbare Liste der **Bodendenkmale** wurde der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld / Samtgemeinde Oberharz 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.

**Die eigene Recherche der Gemeinde hat für den Planbereich Folgendes ergeben (Abbildung 6):**



Bodendenkmale oder andere historisch bedeutsame Zeugnisse wie Lochsteine sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Im 18. Jahrhundert verlief in diesem Bereich vermutlich ein Abschnitt des „Elisabether Kehrradsgraben“ (laut „Die Wasserwirtschaft des Oberharzer Bergbaus“, Dr. Schmidt 1989). Mit Fertigstellung des Sperberhaier Damms und den dazugehörigen Anlagen zur Wasserversorgung der Bergwerke im Burgstätter Zug verloren etliche alte Gräben ihre Bedeutung; zu ihnen gehörte vermutlich auch der „Elisabether Kehrradsgraben“. In den Karten von Dumreicher (1866) und Sandkuhl (1893) ist dieser Graben schon nicht mehr verzeichnet. In der Deutschen Grundkarte (DGK5 4128-25) von 1926 finden sich noch kleinere Fragmente des Grabens. Mit Bau der Bahnlinie Clausthal-Zellerfeld—Altenau und der Bebauung des Geländes des heutigen „Innovationsparks Tannenhöhe“ seit den 1930er Jahren wurde der gesamte Bereich mehrfach überformt und die Topographie erheblich verändert. Heute existieren daher keinerlei erkennbaren Reste oder Spuren des Grabens, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

### Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“

Die UNESCO hat im Jahr 2010 etliche Anlagen des als **Kulturdenkmal** geschützten „Oberharzer Wasserregals“ mit 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“ ist eine **Pufferzone** für die übertägigen Bestandteile von **65 m**. 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.

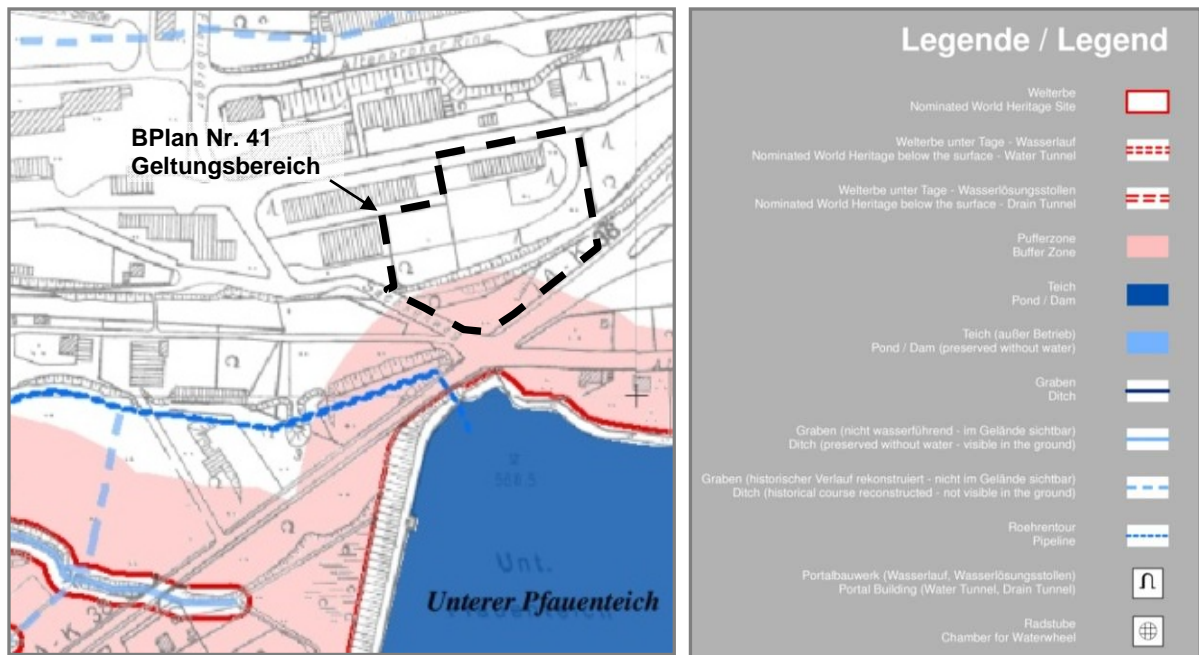
Die UNESCO-Welterbekommission hat in ihren Richtlinien die Pufferzone als ein Gebiet definiert, welches das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheits-

rechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden. Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätten sind, sondern ihnen vorgelagert sind und ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen von außen dienen sollen. Die Pufferzone stellt somit eine Orientierungshilfe für die verantwortlichen Behörden dar, z.B. um für die Welterbestätte drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und hierauf im Rahmen der rechtlich bestehenden Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren.

Dementsprechend entfaltet die Pufferzone im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes keinen Ensemble-schutz, sondern lediglich einen Umgebungsschutz. Gegenstand des Umgebungsschutzes sind ausschließlich optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung (siehe hierzu Kommentar von Dipl.-Ing. Klaus-Dietmar Schmidt in der Praxis der Kommunalverwaltung, G11 Nds).

**Das NLD hat 2012 der Samtgemeinde die Daten der Antragstellung aus dem Jahr 2008 übermittelt. Das Plangebiet berührt demnach nicht direkt Anlagen des Welterbe-Bestandteiles „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Allerdings überlagert das Plangebiet einen Teil der Pufferzone zum „Unteren Pfaunteich“.**

**Abb. 7: Auszug Kartenwerk Welterbe-Antrag 2008 (Karte IV-11)**



Mögliche negative Auswirkungen auf das Welterbe können im Wesentlichen Maßnahmen verursachen, die in der Pufferzone das Erscheinungsbild, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen auf Welterbestätten verschlechtern.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist der Untere Pfaunteich aus dem Plangebiet heraus – speziell von dem derzeit auf der alten Bahntrasse verlaufenden Wanderweg – nicht direkt einsehbar; wahrnehmbar ist lediglich der Teichdamm direkt an der K 38. Der B-Plan sieht eine Verlegung des Wanderweges von der Bahntrasse an die K 38 und eine neue Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden vor. Die Zugänglichkeit des Teichufers / Dammweges wird durch die Planung nicht berührt.

**Fazit: Es kann festgestellt werden, dass eine negative Beeinträchtigung des Welterbes durch die Planung nicht zu erwarten ist.**

#### 4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Abgesehen von den vorgenannten wasserwirtschaftlichen Anlagen bzw. ihren Resten sind für das Plangebiet keine Flächen, unter denen der Bergbau umgeht bekannt.

#### 4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 42 nicht relevant.

## 5. Planung

---

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 ist bisher teilweise dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB (faktisches Gewerbegebiet) und teilweise dem **Außenbereich** im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen. Durch den B-Plan wird vor allem **Gewerbegebiet** und in einem geringeren Umfang **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt.

### 5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 umfasst 1,25 ha. Sie entfallen auf drei Eigentümer. Der überwiegende Teil gehört dem Unternehmen IFT Ingenieurgesellschaft für Triebwerkstechnik mbH (8.060,36 qm) und der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (4.420,75 qm). Die übrigen 4,44 qm sind Privateigentum und gehören zu einem angrenzenden Betriebsgrundstück; sie wurden zwecks Abrundung des Geltungsbereichs einbezogen.

### 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4). Die Höhe über NN liegt bei 571 m im Norden und 569 m im Süden des Plangebiets. 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 Nutzungen Bergbau, Bahntrasse und Kaserne 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 flächigen Bergschadensgebieten. Zu den bekannten untertägigen Bergbau-Anlagen siehe Kapitel 4.4.

### 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 sind folgende größere Leitungstrassen bekannt:

- **Gas:** Gashochdruckleitung „GTL0000196 Goslar -Pöhlde, PN25, DN300“ (E.ON Avacon AG)
- **Wasser-Versorgung:** Trinkwasserleitung an der Ostseite des Plangebiets (Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld)
- **Abwasser-Entsorgung:** Abwasserleitung mitten im Plangebiet (Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz)
- **Regenwasser-Entsorgung:** Regenwasserleitung mitten im Plangebiet (Abwasserbetrieb der Samtgem. Oberharz)

Außerdem liegen im Geltungsbereich Hausanschlüsse für den Gewerbebetrieb IFV (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser)

### 5.5 Verkehrliche Erschließung

**Bestand:** Das bestehende Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“ ist über zwei Zufahrten zu erreichen. Es gibt eine nördliche Einfahrt im Bereich „Breslauer Straße“ / „Tannenhöhe“ und eine südöstliche Einfahrt von der „Altenauer Straße“ (K38) in die „Freiberger Straße“.

**Plangebiet:** Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 ist über die bestehenden Straßen ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden; er erhält keine direkte Zufahrt auf die K 38.

**Fazit: Der B-Plan Nr. 42 löst – abgesehen von der Umlegung des Fuß- und Radwegs – keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung aus.**

### 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Das bestehende Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“ verfügt über komplette Ver- und Entsorgung. Der Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 42, der bereits in diesem Gewerbegebiet liegt, ist schon als gewerbliches Betriebsgrundstück genutzt und mit Hausanschlüssen ausgestattet. Der bisher außerhalb vom „Innovationspark“ liegende Teilbereich müsste ggf. entsprechend der künftigen Bebauung mit Hausanschlüssen ausgestattet werden; ihre Anbindung an das bestehende Leitungsnetz dürfte unproblematisch sein.

**Abwasser / Regenwasser:** Die Abwasser- und Regenwasserleitungen, die den „Innovationspark Tannenhöhe“ entsorgen, reichen auch für die Erweiterung des Gewerbegebiets durch den B-Plan Nr. 42 aus.

**Löschwasser:** Die Löschwassermengen, die für den „Innovationspark Tannenhöhe“ vorgehalten werden, reichen auch für die Erweiterung des Gewerbegebiets durch den B-Plan Nr. 42 aus.

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

**Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.** Siehe dazu auch Kapitel 10. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB verzichtet, und es entfällt auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB

Gleichwohl gelten unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren 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 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:

<b>Belang</b>	<b>Behandlung / Abwägung</b>
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,	Emissionsschutz nicht betroffen, 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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (siehe Kap. 4.2.5). Somit sind Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Unabhängig davon ist auch im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Abwägung eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB erforderlich. Dabei ist allerdings eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtbar. Stattdessen erfolgt eine verbal-argumentative Betrachtung und Wertung der betroffenen Schutzgüter:

#### **Boden**

Das Plangebiet ist durch Bebauung / Bau der Eisenbahnlinie Clausthal-Zellerfeld – Altenau und Straßenbau mehrfach menschlich überformt (siehe auch Kap. 4.3). Der bisher schon gewerblich genutzte Bereich ist zum großen Teil bereits versiegelt. Die Bahntrasse wurde seinerzeit mit der üblichen Schottertragschicht versehen und nach Aufgabe der Bahnnutzung und Konversion der Kaserne mit Bodenaushub teilweise aufgefüllt. Allein von der verbleibenden Grünfläche (Brachfläche mit Scherrasen) wurden die Bodenfunktionen bisher weitgehend erfüllt; allerdings weist auch dieser Bereich vermutlich die ortstypischen Schwermetallbelastungen auf.

#### **Wasser**

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkung 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. Die kleinklimatisch zu erwartende stärkere Aufheizung über den neu versiegelten Flächen wird mittels der grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Hecke) zumindest vermindert.

## Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

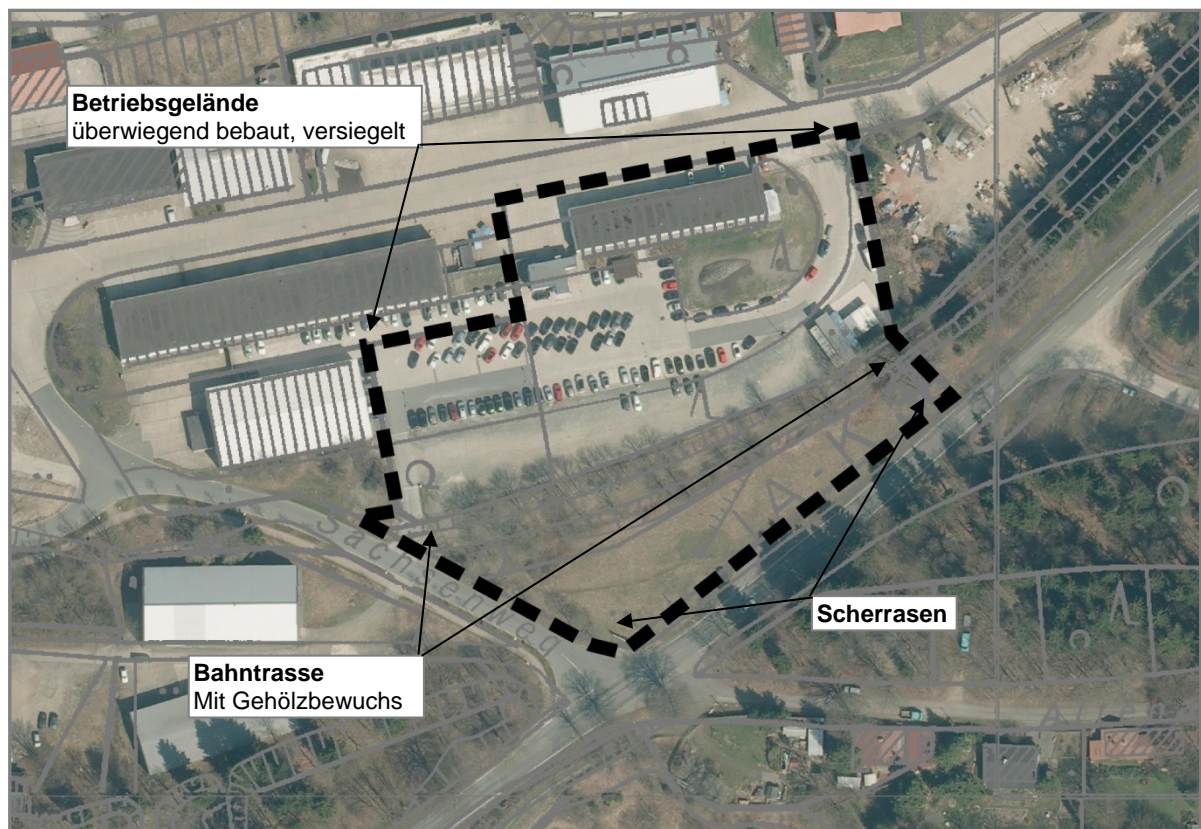
Spezielle Kartierungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Auch in der Erfassung des Landschaftsrahmenplans (Gebiet dort erfasst als „Siedlungsfläche“) und in anderen Quellen (wie z.B. Veröffentlichung NLÖ „Landesweit bedeutsame faunistische Bereiche“) finden sich keine Hinweise auf eine besondere Relevanz dieses Bereichs für Flora, Fauna und Artenvielfalt

Die sich im Harzer Naturraum stark verdichtenden Schutzkategorien gewährleisten allerdings allein durch ihre Existenz (bei Berücksichtigung der in ihnen enthaltenen Regelungen), dass die Belange von Natur- und Landschaft deutliche Beachtung finden. Zusätzliche, aufwendige (wissenschaftlich sicherlich interessante) Erhebungen sind damit nicht immer zwingend notwendig, um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Abwägungsprozess zu erreichen.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Siedlungsbestand und berührt keine Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotop. In diesem Verfahren ist daher eine grobe Betrachtung der Biotopstrukturen ausreichend. Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus drei Bereichen (von Nord nach Süd):

- Das bisherige Betriebsgrundstück als Teil der ehemaligen Kaserne ist überwiegend bebaut und versiegelt.
- Die ehemalige Bahntrasse ist beidseitig mit überwiegend einheimischen Laubgehölzen bestanden. Hier ist ein gewisser Anteil an Laubbäumen anzunehmen, die unter die Schutzregelung der Baumschutzsatzung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld fallen.
- Zwischen der Bahntrasse und der K38 erstreckt sich Scherrasen.

Abb. 8: Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK5) mit digitalem Orthophoto (DOP 2010)



Eine Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Artenvielfalt oberhalb der Erheblichkeitsschwelle ist im Wesentlichen dem Laubgehölzbestand zu attestieren. Allerdings bestehen in der näheren und weiteren Umgebung Biotopstrukturen, die diese Funktionen zumindest gleichartig gewährleisten. Zudem können die vorge-sehene Pflanzung einer Baumreihe entlang des neuen Weges und die geplante Eingrünung des erweiterten Gewerbegrundstücks diesen Eingriff zumindest teilweise ausgleichen

Somit ist im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG auch nach Beseitigung des Gehölzbestandes die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.



Bei der Beseitigung des Gehölzbestandes ist die Schutzfrist des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September so weit möglich zu beachten. Anderenfalls ist hier die Ausnahmeregelung des § 39 (5) Satz 2 Nr. 3 anwendbar; da es sich gemäß § 18 (2) BNatSchG bereits im Aufstellungsverfahren (§ 33 BauGB) um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt. Grundlage dafür ist neben der Regelung des § 13a BauGB zur Zulässigkeit von Eingriffen auch die Tatsache, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet aufgrund ihrer eher untergeordneten Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes den anderen Belangen wie Wirtschaft und Arbeitsplätze im Range nicht vorgehen.

Wie viele Bäume sich in den Teilen des Gehölzbestandes befinden und welche tatsächlich im Zuge der Betriebsentwicklung beseitigt werden, kann im Detail erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden. Die Baumschutzsatzung definiert folgende Schutzziele:

- Belebung und Gliederung des Stadtbildes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Erhaltung eines artenreichen, standortgemäßen Baumbestandes
- Erhaltung von Lebensräumen einheimischer Tiere
- Abwehr bzw. Milderung schädlicher Umwelteinwirkungen, z.B. Luftverunreinigung und Lärm

Ausgehend von diesen Schutzzielen kann jedoch schon jetzt festgestellt werden, dass in der gegebenen Situation die geplante Baumreihe entlang des neuen Weges einen ausreichenden Ersatz erreichen kann.

Einen weiteren Ersatzlebensraum bietet die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer Hecke.

### Landschaftsbild

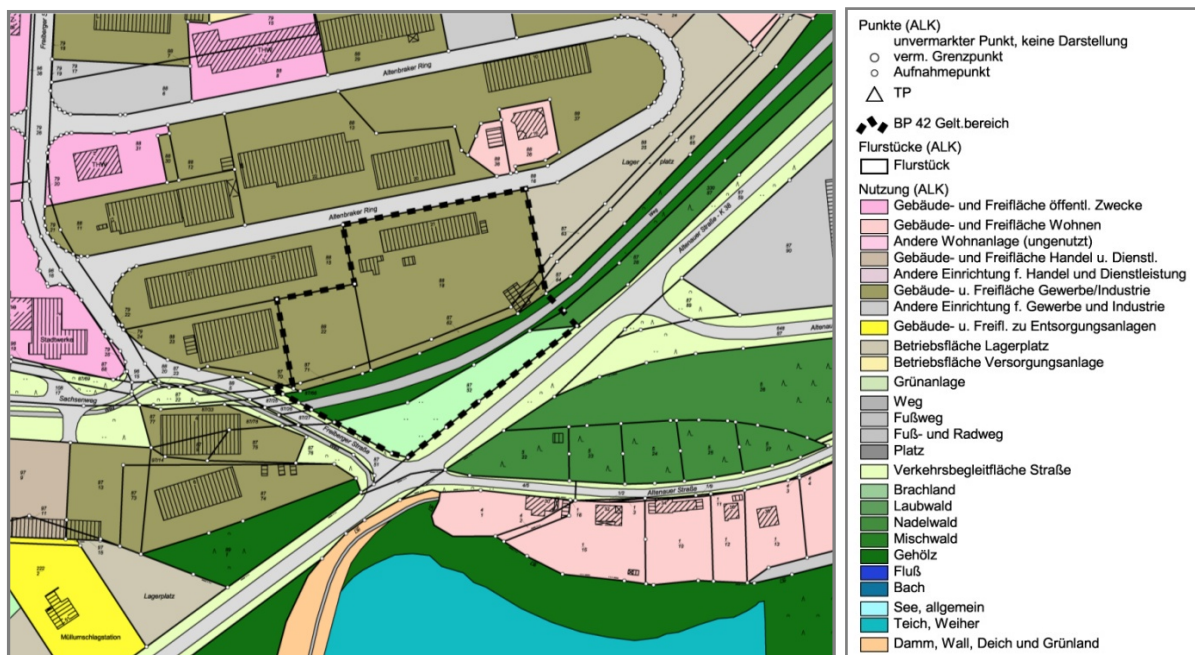
Die im Plangebiet beabsichtigten Entwicklungen haben Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung. Diese sind im Wesentlichen von drei Bereichen aus wahrnehmbar:

Rad-/Wanderweg Alte Bahntrasse	Der im Plangebiet befindliche Wegeabschnitt wird zugunsten der gewerblichen Entwicklung aufgegeben und durch einen neuen Weg zwischen K 38 und Gewerbegebiet ersetzt.
Dammweg Unterer Pfaunteich	Die Veränderung wird von dem höher gelegenen Weg auf dem Teichdamm (HWW Wasserwanderweg) deutlich wahrnehmbar sein. Ein erheblicher negativer Einfluss auf das Landschaftserleben wird mittels der geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Baumreihe und Hecke) vermieden.
Altenauer Straße (K38)	Die Erweiterung der Gewerbeflächen wird aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen (Baumreihe und Hecke) dauerhaft nicht wahrnehmbar sein.

## 5.7.2 Schutzgut Mensch

### a) Wohnen

Es bestehen im Umfeld keine, gegenüber gewerbegebietstypischen Emissionen schutzbedürftige Nutzungen wie beispielweise Wohnbauflächen (Auszug ALK siehe unten). Bei den Wohnnutzungen am Altenbraker Ring handelt es sich um betriebsgebundenes Wohnen. Östlich der Altenauer Straße befinden sich weitere Wohnnutzungen. Diese Grundstücke sind allerdings Bestandteil eines im Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ festgesetzten Mischgebietes. Die Nachbarschaft von Gewerbe- und Mischgebieten entspricht der üblichen Gebietsgliederung und Staffelung entsprechend ihres jeweiligen Störpotentials. Zudem grenzen hier die Gebietstypen nicht direkt aneinander, vielmehr besteht ein Abstand von mind. 30 Metern aufgrund der dazwischen liegenden Straße und Grünflächen.



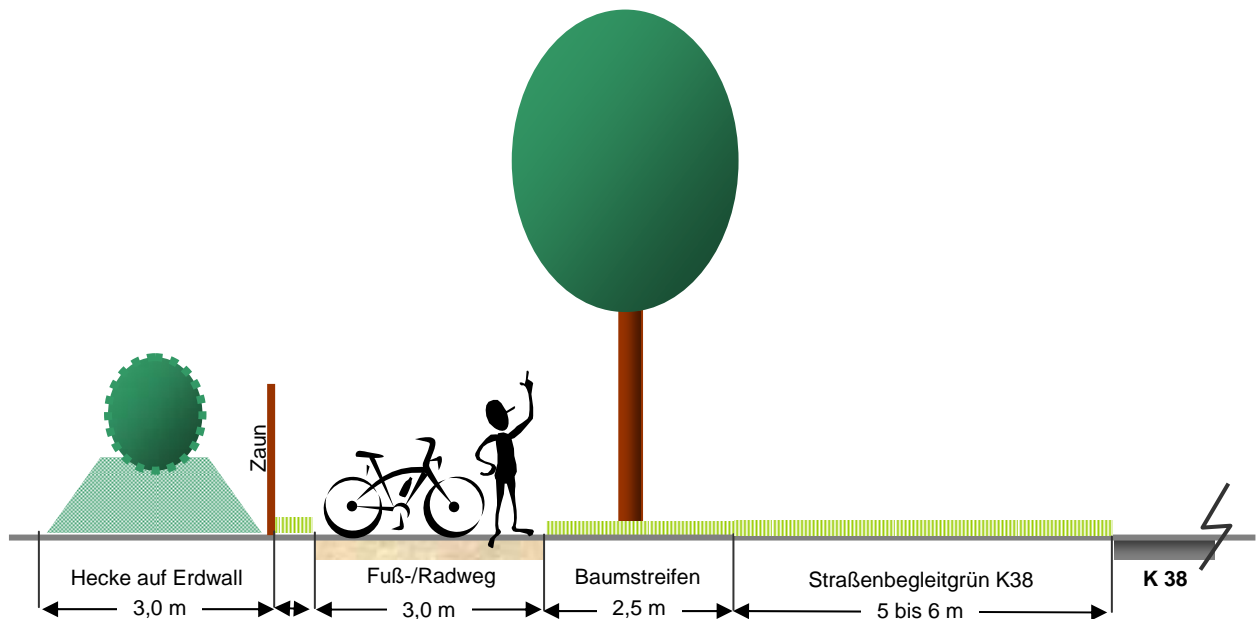
## b) Erholungsnutzung

Die bestehende Wander- und Radwegeverbindung auf der alten Bahntrasse ist für die Erholungsnutzung im Naturpark Harz von Bedeutung. Diese Funktion wird durch Neu-Anlage eines Fuß- und Radwegs einschließlich Eingrünung zwischen Gewerbegebiet K38 weiterhin gewährleistet.

**Abb. 10: System-Zeichnung zum Übergang zwischen Gewerbegebiet / Betriebsparkplatz und K 38**

### Querschnittskizze:

Wander- und Radweg zwischen Gewerbegebiet (links) und K 38 (rechts), Maßstab ca. 1:100



## 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. 42

---

- 6.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**Gewerbegebiet:** Der B-Plan Nr. 42 setzt auf dem Großteil seiner Fläche Gewerbegebiet fest. Es ist 10.455 qm groß. Das entspricht 84 Prozent des Geltungsbereichs.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**Gewerbegebiet:** **GRZ 0,8** (wie Höchstmaß der BauNVO)  
**GFZ 2,4** (wie Höchstmaß der BauNVO)
- 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
**Bauweise** **Gewerbegebiet:** abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)  
**überbaubare Grundstücksflächen** komplett überbaubar (keine zurück genommene Baugrenze)
- 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  
Der B-Plan Nr. 42 setzt an seinem Rand an der Einmündung „Freiberger Straße“ und entlang der K 38 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ fest. Diese teilt sich in zwei Bereiche, die durch einen Grünstreifen (Wall mit Hecke) getrennt sind. Der innere Bereich gehört zum künftigen Betriebsparkplatz und der äußere Bereich wird den neuen Fuß- und Radweg samt Begleitgrün aufnehmen.
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Keine Festsetzung erforderlich. – Das geplante Begleitgrün zum neuen Fuß- und Radweg ist in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthalten. Eine separate Festsetzung von Weg als Verkehrsfläche und begleitenden Grünflächen würde angesichts des Maßstabs der Planzeichnung die Lesbarkeit beeinträchtigen.
- 6.10 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 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  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich

## 6.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB

### Bäume

Textliche Festsetzung: An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung parallel zum Weg bzw. der Straße um +/- 5 m variieren. Zur Pflanzung sind Baumarten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte, einheimische Arten auszuwählen. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 2 x verschult, StU 10/12 zu verwenden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung derselben Regelungen wie bei der Neupflanzung zu ersetzen.

Begründung: Die Festsetzung einer Baumreihe im Grünstreifen zwischen K38 und neuem Weg soll zur Einbindung des Ortsrandes in die umgebende Landschaft und zur angemessenen Gestaltung im Bereich der Welterbe-Pufferzone beitragen. Zudem werden somit die notwendigen Ersatzpflanzungen für den Verlust von Bäumen entlang der ehemaligen Bahntrasse nachgewiesen.

### Hecke

Textliche Festsetzung: Auf dem privaten Baugrundstück ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen Aufschüttung“ eine Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzungen von Abgängen. Zur Pflanzung sind Straucharten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte Arten auszuwählen. Als Pflanzqualität ist mind. „Verpflanzter Strauch, 2 Triebe, Höhe 60-100 cm zu verwenden. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Begründung: Die Festsetzung einer Heckenpflanzung entlang der südlichen Grenzen des Gewebegebietes dient dem Ersatz von Lebensräumen und der Abschirmung gegenüber der östlich der K38 benachbarten freien Landschaft mit Funktionen für die Erholung und als Pufferzone für das Welterbe. Die Begrenzung der Pflanzfläche wird mit Bezug auf die Fläche für Aufschüttung definiert, da eine Überlagerung beider Randsignaturen sich negativ auf die Lesbarkeit der Planzeichnung auswirken würde.

### Beispielliste Gehölze

#### Sträucher

Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Berberitze	Berberis vulgaris	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Hainbuchen	Carpinus betulus	Eibe	Taxus baccata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
Hasel	Coryllus avellana		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	<u>Bäume</u>	
Stechpalme	Ilex aquifolium	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Esche	Fraxinus excelsior
Schlehen	Prunus spinosa	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hundsrose	Rosa canina	Bergulme	Ulmus glabra

## 6.14 Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

Keine nachrichtliche Übernahme erforderlich. (Das Verzeichnis des Nds. Landesamts für Denkmalpflege nennt für das B-Plan-Gebiet keine Baudenkmale. )

## 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB

keine Festsetzung erforderlich

**6.16 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet** § 9 (5) Nr. 2 BauGB  
**(Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)**

**Textteil:** „Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die „Altlastenverdachtsfläche Ehemalige Oberharzkaserne“ (Az. LK Goslar 663204-08/093R)“. Diese Fläche ist aufgrund der Vornutzung als Verdachtsfläche gemäß § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenverzeichnis des Landkreises Goslar erfasst. Die Altlastenverdachtsfläche ist zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert.

**Planzeichnung:** Verwendung der Signatur „A“ sowie der „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche; Verwendung der Signatur „BP“ für das Bodenplanungsgebiet. 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 flächigen Bodenbelastung in der Größenordnung von 400 bis 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2,0 bis 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden sowie 50 bis 150 mg / kg Arsen auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebiets-Verordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlasten-Verdachtsfläche.“

**6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Schächte oder ähnliche bergbauliche Anlagen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

**6.18 Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB

**Textteil:** „Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche keine Anwendung.“

**Planzeichnung:** im Bereich der Nicht-Altlasten-Flächen Planzeichen „BP“ für Bodenplanungsgebiet

**6.19 Fläche für Aufschüttung** § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Der Bereich der Heckenpflanzung (s. Kap. 6.13) soll mittels eines Erdwalles um ca. 1,5 m erhöht werden, um Blendwirkungen von Fahrzeugen auf dem Betriebsparkplatz auf die K38 auszuschließen.

## 7. Durchführung der Planung und Kosten

---

**Kosten der Planung:** Die Bergstadt bzw. die Samtgemeinde Oberharz erbringen selbst den Großteil der städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen (Entwurf) 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.

**Städtebaulicher Vertrag:** Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist nicht nötig. Die erforderlichen Regelungen (wie die Finanzierung der Wege-Verlegung) werden beim Grundstücksgeschäft berücksichtigt.

**Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:** keine

## 8. Ablauf des Verfahrens

---

siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

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

---

Der 1,25 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ liegt am östlichen Clausthaler Ortsrand, wo er direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Innovationspark Tannenhöhe“ angrenzt.

Im Detail gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Gewerbegebiet	10.441,0 qm	83,60	0,8	8.352,8 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.592,0 qm	12,80		
Flächen für Aufschüttungen	452,0 qm	3,60		
<b>Summen</b>	<b>12.485,0 qm</b>	<b>100,00</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 5.7).

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 Flächen	ehemalige. Bahntrasse	<b>x</b>		
➤ Nachverdichtung		-		
➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:	Standortsicherung und -entwicklung Gewerbebetrieb, Abrundung Ortslage	<b>x</b>		
<b>2. Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) 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	<u>Planungsstand März 2012</u> Bestand Gewerbe = 8.063 qm GE neu ca. = 2.300 qm Baugrundstück(e) ges. = 10.063 qm Gepl. GRZ 0,8 ges. max. rund = 9.000 qm	<b>x</b>		
➤ 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	Vorhaben nicht erfasst	<b>x</b>		
➤ nach Nds. UVP Gesetz	Vorhaben nicht erfasst	<b>x</b>		
<b>4. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b</b>	§ 13 a (1) Satz 5			<b>X</b>
➤ FFH-Gebiete	nicht vorhanden	<b>x</b>		
➤ Europäische Vogelschutzgebiete	nicht vorhanden	<b>x</b>		
<b>Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB</b>				
<b>5. Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)</b>				
➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan		-		
➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich		<b>x</b>		
<b>6. Investitionsbedarf (Nr. 3)</b>				
➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		<b>x</b>		
➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		-		
➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben		-		

Erstellt durch:

**Samtgemeinde Oberharz**  
**Der Samtgemeindebürgermeister**

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

gez. Michel

**Lars Michel**  
Dipl. Ing. Fachrichtung Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekt

i. A.

gez. Bruns

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

Clausthal-Zellerfeld im Oktober 2012