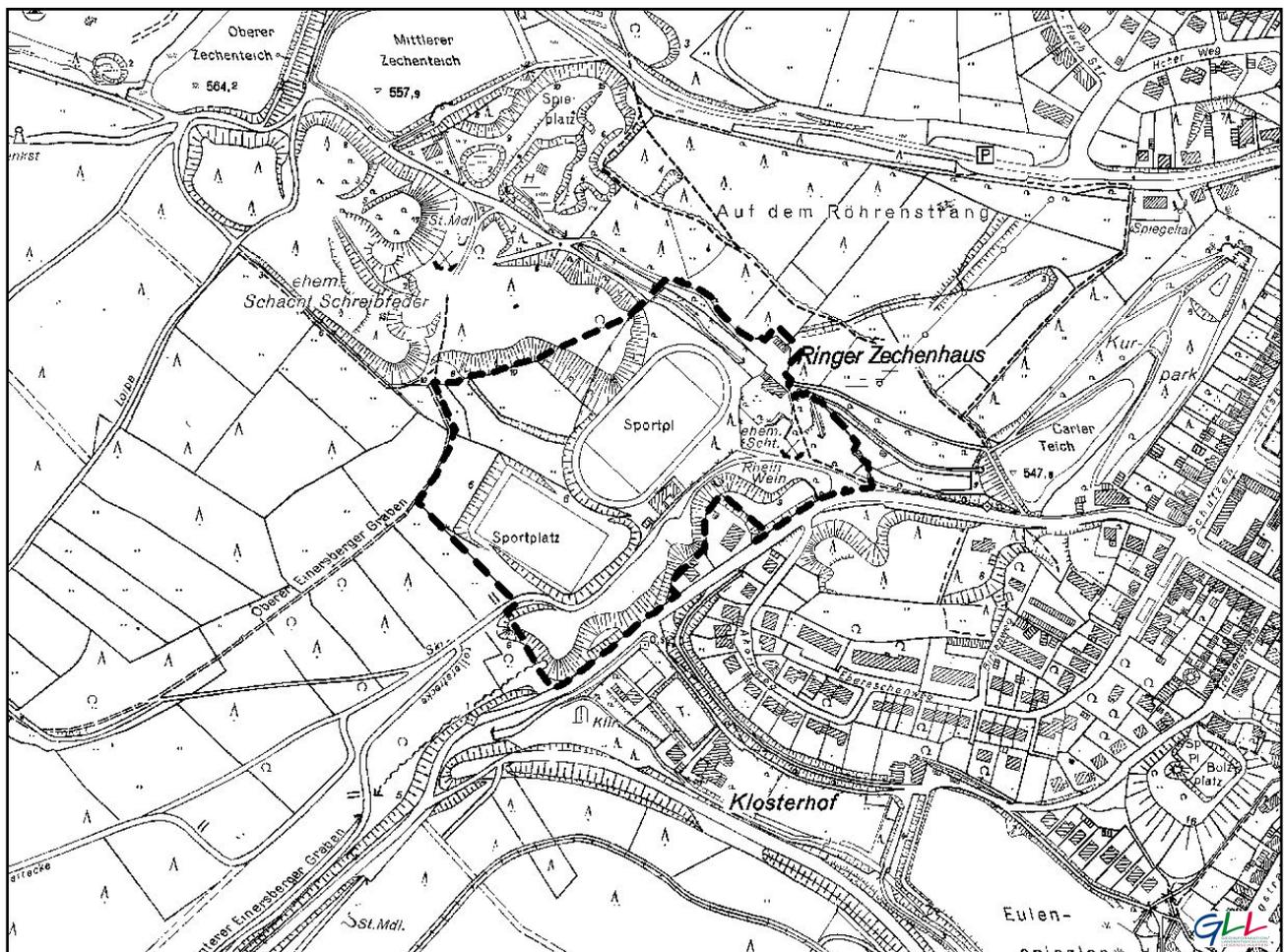




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Ringerhalde“

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 und zum umgebenden Bestand ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

Inhaltsangabe

A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
 - 1.1 Angaben zur Gemeinde
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
 - 4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm
 - 4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
 - 4.2.1 Fachpläne der Raumordnung
 - 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft
 - 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung
 - 4.2.4 Umweltprüfung
 - 4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
 - 4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet
 - 4.3.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial
 - 4.3.3 Altlasten
 - 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz
 - 4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze
- 5. Planung**
 - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes
 - 5.2 Eigentumsstruktur
 - 5.3 Geländeverhältnisse
 - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - 5.7 Städtebauliches Konzept
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
 - 6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 6.7 Verkehrsflächen
 - 6.8 Grünflächen
 - 6.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald
 - 6.10 Örtliche Bauvorschrift
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**

B Umweltbericht

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

Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde

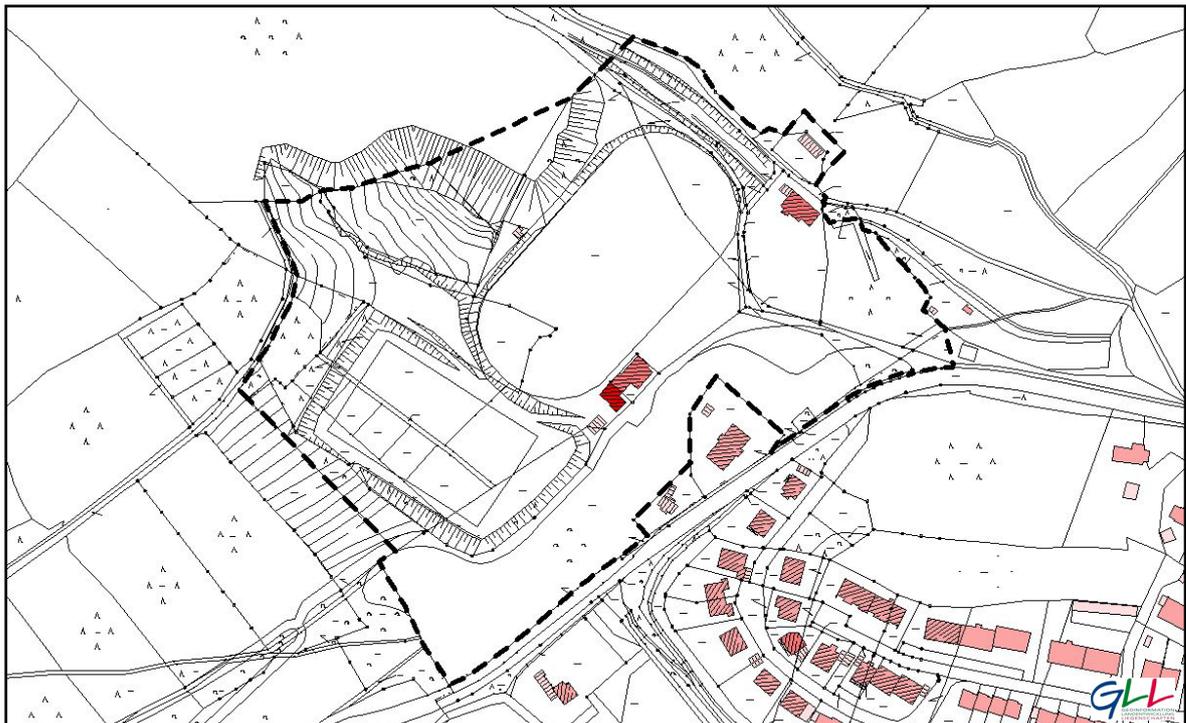
Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.506 Einwohner ¹⁾. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig: Ende 2004 waren es noch 18.767 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 15.075 Einwohnern ¹⁾ (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. ^{1) Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 31. Dezember 2005}

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 weiter verarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt**, in der sich neben Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel auch die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe angesiedelt haben. Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größte Teil des Gewerbes zu finden ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang mit Lift.

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

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

Abb. 2: Übersichtskarte zum gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 (ohne Maßstab auf ALK-Basis)



1.2 Anlass der Planung

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 16. Dezember 2003 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 95 „Ringerhalde“ einzuleiten. Da die sehr schwierige Haushaltslage der Bergstadt keine Beauftragung eines externen Planungsbüros erlaubte und die Samtgemeindeverwaltung zunächst andere Bauleitplanverfahren zu bearbeiten hatte, kann erst jetzt im Herbst 2006 die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange stattfinden. In der Zwischenzeit hat die Bergstadt bereits ein Gutachten über die Bodenbelastungen im Plangebiet, das umfangreiche Bergbauhalden enthält, erstellen lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst verschiedene Arten der baulichen Nutzung. Der Großteil der Fläche entfällt auf die Sportanlagen des TuS Clausthal-Zellerfeld inklusive Vereinsheim und Parkplatz. Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt das historische Ringer Zechenhaus, das ebenso wie sein benachbartes Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz steht. Im Plangebiet befinden sich außerdem denkmalgeschützte Bestandteile des großflächigen Wasserwirtschaftssystems „Oberharzer Wasserregal“: Es handelt sich um Gräben, die im Nordosten beim Ringer Zechenhaus und im Westen durch das Plangebiet verlaufen. Außerdem umfasst der Geltungsbereich den Einstieg in die „Skirollerstrecke“ und einige baulich nicht genutzte Grünflächen, die zum Teil gesetzlich geschützte Biotope sind.

Konkreter **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95** ist die Planung, die bestehenden Sportanlagen auf der Ringerhalde zu einem Sportzentrum auszubauen. Zugleich will die Bergstadt die traditionelle Ausflugsgaststätte „Ringer Zechenhaus“ als gastronomische Einrichtung und touristisches Ziel erhalten. Für Teile des Ringer Zechenhauses ist eine Wohnnutzung genehmigt, so dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch planungsrechtliche Konflikte zwischen Sport- und Wohnnutzung auszugleichen sind.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und die Samtgemeinde Oberharz haben ein Interesse daran, die örtlichen Sportstätten zu konzentrieren, um u. a. durch bessere Auslastung und günstigere Bewirtschaftung / Bauunterhaltung Kosten zu sparen.

In der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gibt es derzeit folgende größere Sportstätten:

Bestand an Sportplätzen im Bereich der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld						
Träger	Anlage	Fläche (qm)	Groß-Spiel-Felder	Klein-Spiel-Felder	leichtathletische Anlagen	Technik
MTV Buntenbock	Sportplatz Buntenbock	4.951	1			Flutlicht
TuS Clausthal-Zellerfeld	Sportgelände Ringerhalde	13.755	2	1		Flutlicht
	August-Tiemann-Sportplatz	8.829	1		400m-Rundbahn, Kugelstoßen Weit- und Hochsprung	Flutlicht
	Sportplatz „Am Ludwiger Graben“	5.694	1			
FC Zellerfeld	Sportplatz Mühlenhöhe	7.476	1	1		Flutlicht
TU Clausthal	Sportgelände Tannenhöhe	8.155	1	2	Weitsprunganlage	
Samtgemeinde Oberharz	Sportfreiflächen an den Grundschulen Bremerhöhe und Graupenstraße	2.099		2	100m-Laufbahn, Weitsprunganlage	
Landkreis Goslar	Sportfreiflächen an der Robert-Koch-Schule	5.198		2	100m-Laufbahn, Weitsprung, Kugelstoßen	
	Sportfreiflächen an der Calvör-Schule	4.354		2	100m-Laufbahn Weitsprung, Kugelstoßen	
Sportjugend Niedersachsen	Sportfreiflächen an der Bildungsstätte	2.109		3	75m-Laufbahn Weitsprunganlage	
	Summe	62.620	7	13		

1.3 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 dient der planungsrechtlichen Absicherung der zwei wichtigsten Nutzungen im Plangebiet, die bisher beide im sogenannten „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB statt finden und entsprechend einigen rechtlichen Einschränkungen unterliegen. Dabei sollen die **Sportnutzung** auf den bestehenden und auf den noch geplanten Anlagen sowie die für den Fremdenverkehr wichtige **gastronomische Nutzung des Ringer Zechenhauses** langfristig rechtlich abgesichert werden. Da für Teile des Ringer Zechenhauses eine Wohnnutzung genehmigt ist, müssen über den neuen Bebauungsplan auch **eventuelle planungsrechtliche Konflikte zwischen Sport- und Wohnnutzung** ausgeglichen werden.

Planungen des TuS Clausthal-Zellerfeld zum Ausbau des Sportplatzes Ringerhalde

Dem TuS Clausthal-Zellerfeld gehören im Stadtgebiet drei größere Sportanlagen: Sportplatz Ringerhalde in Zellerfeld (13.755 qm), August-Tiemann-Sportplatz in Clausthal (8.829 qm) und Sportplatz „Am Ludwiger Graben“ (5.694 qm) ebenfalls in Clausthal. Während die Ringerhalde am Ortsrand liegt, befinden sich die beiden anderen Sportplätze inmitten der Wohnbebauung, die im Osten von Clausthal ab den 1930er Jahren entstanden ist.

Der TuS Clausthal-Zellerfeld verfolgt langfristig die Planung, seine Sportanlagen auf der Ringerhalde zu konzentrieren. Bei einer entsprechenden Verlagerung könnte der August-Tiemann-Sportplatz an der Adolf-Ey-Straße einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden, wobei er sich ideal als neues Wohnbaugebiet eignen würde.

Die Bergstadt unterstützt diese Planung des TuS Clausthal-Zellerfeld. Es ist städtebaulich und angesichts der knappen Unterhaltungsmittel für Sportanlagen auch wirtschaftlich sinnvoll, die Sportanlagen zusammenzufassen und sie am größten Standort, der außerdem am geringsten Lärm-Beeinträchtigungen für Wohnbauten hervor ruft, zu konzentrieren. Aus städtebaulicher Sicht wäre es auch sehr zu begrüßen, wenn die Fläche des August-Tiemann-Sportplatzes künftig für eine Wohnnutzung (ggf. mit gewerblichen Anteilen für Dienstleister und Nahversorger) zur Verfügung stünde, da diese Fläche bereits städtebaulich integriert ist und sich für eine solche Nutzung sehr gut eignet.

Geplante Nutzung des Ringer Zechenhauses

Das Ringer Zechenhaus liegt am westlichen Ortsrand von Zellerfeld zwischen den Sportanlagen des TuS Clausthal-Zellerfeld und dem Waldkurpark. Nach der Aufgabe der bergbaulichen Nutzung hat es seit mehreren Jahrzehnten als Ausflugs-gaststätte gedient. Das historische Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Grundstück gehört planungsrechtlich zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Dabei genießt die bestehende Anlage Bestandsschutz. Zuletzt genehmigt ist die Nutzung als Gaststätte mit Wohnräumen für Betreiber / Personal im Dachgeschoss.

2002 hat die „Städtische Brauerei Clausthal“ die traditionsreiche Ausflugs-gaststätte an eine private Erwerberin veräußert. Diese hatte bei ihrem Kaufangebot ausdrücklich Bezug auf die gastronomische Nutzung der Anlage genommen („Erwerbgesuch für das Objekt Ringer Zechenhaus zur gastronomischen Nutzung und historischen Erhaltung“ vom April 2002). Das Braudeputiertenkollegium als Entscheidungsgremium der Städtischen Brauerei hatte damals schon Befürchtungen wegen eines möglichen rechtlichen Konfliktes zwischen dem Sportplatz und der Nutzung des Ringer Zechenhauses. Daher verband es seine Befürwortung des Verkaufes mit dem Beschluss, dass in den Kaufvertrag eine Passage aufzunehmen sei, „dass die Käuferin hinsichtlich des Spielbetriebes auf dem TuS-Sportplatz auf Abwehrrechte verzichtet“. Nach Verhandlungen mit der Kaufinteressentin teilte der Geschäftsführer der Brauerei dem Braudeputiertenkollegium mit: „Sie ist bereit, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Sportplatzes eine Dienstbarkeit auf das von ihr zu erwerbende Grundstück eintragen zu lassen. Sie verzichtet auf Abwehrrsprüche aus den Lärmbelästigungen aufgrund des Sportbetriebes (Fußball, Wintersport, Zuschauer etc.).“ Der abgeschlossene Kaufvertrag hat aber dann keine entsprechende Regelung erhalten, und es wurde auch keine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Die neue Eigentümerin eröffnete im Juni 2002 im Ringer Zechenhaus eine neu konzipierte Gaststätte, die sie im Herbst 2003 wieder schloss. Sie wohnt inzwischen in Nordrhein-Westfalen und bietet das Ringer Zechenhaus zum Verkauf an.

Ende September 2003 hat die Eigentümerin einen **Bauantrag auf Umnutzung des Ringer Zechenhauses in ein reines Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten gestellt. Über diesen Bauantrag hat der Landkreis bisher nicht entschieden. Die Bergstadt hat ihr gemeindliches Einvernehmen zu diesem Vorhaben versagt (wäre es rechtswidrig versagt, so hätte der Landkreis das gemeindliche Einvernehmen ersetzen müssen). Nach Auffassung der Bergstadt entspricht die beantragte Umnutzung des Ringer Zechenhauses in ein reines Wohngebäude nicht dem städtebaulichen Ziel, dieses für die Bergstadt bedeutende historische Gebäude langfristig für eine öffentliche, vor allem dem Fremdenverkehr dienende Nutzung als reizvoll gelegene Schank- und Speisewirtschaft im Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Durch den Bauantrag wurde der Bergstadt klar, dass die bestehende und die künftige Sportnutzung auf der Ringerhalde dringend einer planungsrechtlichen Absicherung bedürfen. Daher hat der Rat Ende 2003 den **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Ringerhalde“** gefasst und zugleich eine **Veränderungssperre** für den gesamten Geltungsbereich erlassen.

Hauptziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die Nutzung und den Ausbau der Sportanlagen und die Fortsetzung der touristischen Nutzung des Ringer Zechenhauses (Ausflugs-gaststätte) vernünftig miteinander zu verbinden. Dabei sind die teilweise konkurrierenden Interessen der verschiedenen Nutzungen gerecht abzuwägen und durch entsprechende Festset-

zungen des B-Planes untereinander sinnvoll auszugleichen., weil eine reine Wohnnutzung nicht den Zielen für das Plangebiet entsprechen würde. Die Veränderungssperre gibt den Freiraum, diese Ziele im Zuge des Aufstellungsverfahrens des B-Planes umzusetzen, ohne dass in dieser Zeit nicht zu den Zielen passende Vorhaben umgesetzt werden können.

Eine Veränderungssperre auf Basis von § 14 BauGB verhindert vorübergehend Veränderungen des baulichen Bestandes (Sperrwirkung). Eine Ausnahme von einer Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn nicht „überwiegende öffentliche Belange entgegen stehen“. Eine Ausnahme ist zu verweigern, wenn zu befürchten ist, dass die Zulassung des Bauvorhabens die Durchführung des Bauleitplanverfahrens unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, indem es den Planungszielen widersprechende neue Tatsachen schaffen würde. Über einen Ausnahme-Antrag entscheidet der Landkreis Goslar als Untere Bauaufsichtsbehörde; dazu hat er gemäß Baugesetzbuch die Bergstadt zu beteiligen, die ihr gemeindliches Einvernehmen erteilen oder versagen kann.

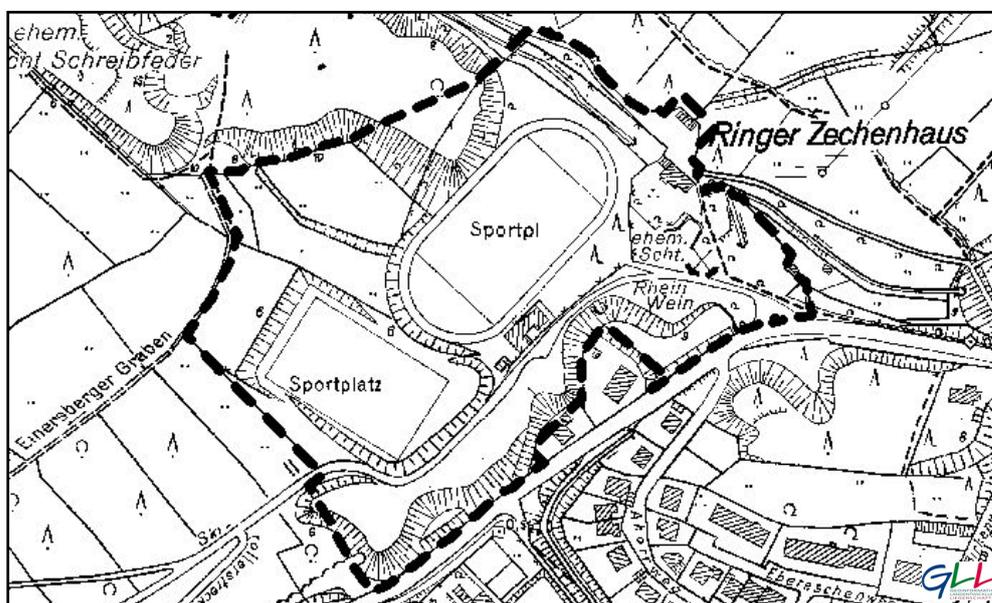
2005 hat Herr Ulrich Ahrens im Namen der Eigentümerin des Ringer Zechenhauses einen **Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 95** gestellt. Durch diese Ausnahme möchte er eine positive Entscheidung über den 2003 gestellten Bauantrag für eine Umnutzung der bisherigen Gaststätte in ein reines Wohnhaus ermöglichen. Weil die beantragte reine Wohnnutzung des Ringer Zechenhauses den Zielen des Bebauungsplanes widerspricht, hat es die Bergstadt bisher abgelehnt, zugunsten des Umnutzungsvorhabens der Eigentümerin ihr gemeindliches Einvernehmen zu einer Ausnahme von dieser Veränderungssperre zu erteilen. Es wäre insbesondere ein klarer Widerspruch zu ihrem städtebaulichen Ziel, das Baudenkmal für die Zukunft für eine der Öffentlichkeit (insbesondere dem Fremdenverkehr) dienende Nutzung als Gaststätte zu erhalten. Auch zu dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre hat der Landkreis bisher noch keinen Bescheid erteilt.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Ringerhalde“ liegt vor dem westlichen Ortsrand des Stadtteiles Zellerfeld an der Kreisstraße K 37. Im Osten befinden sich der Carler Teich und der Waldkurpark. Südlich der Ringerhalde liegen das Heim „Klosterhof“ und das Wohngebiet „Kleine Höhe“. Im Norden und Westen schließen offene Landschaft an.

Abb. 3: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 (ohne Maßstab)



2.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst an baulichem Bestand die Sportanlagen und Gebäude des TuS Clausthal-Zellerfeld sowie das historische Ringer Zechenhaus, das nach der bergbaulichen Nutzung über Jahrzehnte als Ausflugs-gaststätte diente, mit seinem ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäude. Im Plangebiet bestehen außerdem Verkehrsflächen sowie Grünflächen (z. T. mit gesetzlich geschützten Biotopen, z. T. mit belasteten bergbaulichen Hal-den) sowie zwei Graben-Abschnitte des „Oberharzer Wasserregales“.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

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

4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

Mit der aktuellen Planung, über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 die bestehenden Sportanlagen auf der Ringerhalde abzusichern bzw. ihren weiteren Ausbau zu ermöglichen und zugleich die gastronomische Nutzung des Ringer Zechenhauses zu erhalten, trägt die Bergstadt zur Erfüllung der o. g. besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Fremdenverkehr“ bei. Für die Erfüllung von einer der vier Schwerpunktaufgaben würde sich das Plangebiet nicht eignen. Es gibt hier keine Zielkonflikte mit dem RROP.

Das RROP 1995 / 99 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung in Form von Wohnen und seinen üblichen Nebennutzungen wie Sport, Gastronomie und kleinmaßstäblichem Fremdenverkehr sieht. Somit besteht sicherlich auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den Sport- und Sonderbauflächen (Fremdenverkehr / Gastronomie in bestehenden Gebäuden), die der Bebauungsplan Nr. 95 festsetzen wird.

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 Abschnitt 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 82. 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.

Eine Änderung des F-Planes ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen. Er stellt für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 bis auf zwei kleine Flächen (Öffentlicher Parkplatz und Wald) ausschließlich Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Erholungszone: Freizeit-, Spiel- und Sportflächen“ dar.

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



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

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

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

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

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionales Raumordnungsprogramm ▪ Flächennutzungsplan ▪ Bebauungsplan | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar) ➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997) ➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Planungen zu beachten. Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 95 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten. Wie die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 95 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt; hier in Teil A nur kurze allgemeine Angaben.

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ FFH-Vorschlagsgebiete (EU) ▪ Nationalpark (Land) ▪ Naturschutzgebiet (Land) ▪ Besonders geschützte Biotope (Land) ▪ Landschaftsschutzgebiet (Landkreis) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. ➤ Der Bebauungsplan Nr. 95 „Ringerhalde“ liegt nicht im Geltungsbereich des Nationalparks „Harz“. ➤ Der Bebauungsplan Nr. 95 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebietes. ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 gibt es besonders geschützten Biotope. ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Allerdings plant das Land für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; der Ausgang darf als ungewiss beurteilt werden. Sollte es letztendlich tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 gemäß gegenwärtiger Planung lediglich in **Schutzzone III**, in der z. B. Wohngebiete und ihre üblichen Nebennutzungen wie Sport und Gastronomie in der Regel nicht ausgeschlossen sind. Im Verhältnis zu dem großräumigen Vorranggebiet ist die überplante Fläche auch nur kleinformig. Außerdem ist die überplante Fläche zu einem großen Teil bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt (im Falle des Ringer Zechenhauses sogar seit Jahrhunderten). Im Ergebnis sind die auf Basis des neuen B-Planes Nr. 95 möglichen Vorhaben nicht geeignet, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung zu beeinträchtigen.

Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger 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 wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird eine **Umweltprüfung** durchgeführt und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB dokumentiert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan als selbstständiger Teil zu formulieren (hier als Teil B angefügt).

4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)**.

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushaltes eine Reihe **natürliche 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 im Innenbereich genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84, indem sie ein seit langem baulichen genutztes Grundstück im Innenbereich für eine weitere Nutzung als Wohnbaufläche erhält.

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hütten-tätigkeit** 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.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Neufassung der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** (BPG-VO) von 2005. Die Erkenntnisse des Landkreises beruhen auf Bodenuntersuchungen seiner Unteren Bodenschutzbehörde sowie auf statistischen und geostatistischen Auswertungen der Schadstoffdaten.

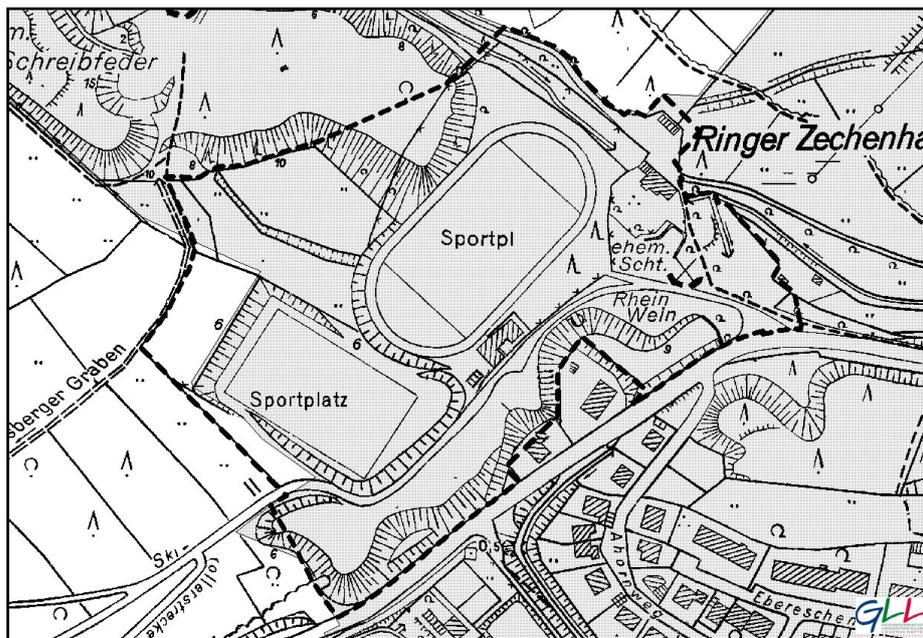
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt in **Teilgebiet 1** der Verordnung. Dort ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Gemäß der Daten zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Da insbesondere die Hausgärten von Wohngrundstücken naturgemäß für eine erweiterte Wohnnutzung und als Spielfläche für Kinder dienen, sind dort entsprechende Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

In der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 95 erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“. Außerdem wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme der Hinweis gegeben, dass das Plangebiet Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes zugeordnet ist. Zur Gestaltung und Nutzung der Hausgärten wird nahegelegt, die Empfehlungen zur Bearbeitung und Nutzung schwermetallkontaminierter Gartenböden des Landkreises Goslar zu beachten.

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



4.3.2 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. Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial richtet sich nach § 12 der Neufassung der „**Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar**“ (2005).

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt der Landkreis Goslar, in die Begründung zum B-Plan folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die in der Verordnung geforderten Gefahrenabwehrmaßnahmen hinaus gehen:

1. Festgesetzte Flächen für 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 vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und in den Hausgärten (sowie bei Bedarf die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etcetera) 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 Bodenaustausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

3. Auf Kinderspielflächen – auch in Hausgärten – ist 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 dem 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.

4.3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 „Ringerhalde“ gab es über Jahrhunderte unmittelbare bergbauliche Nutzung.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 wird seit Jahrhunderten bergbaulich und baulich genutzt. Das historische **Ringer Zechenhaus und sein Nebengebäude** werden vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege als **Baudenkmal** im Verzeichnis der Kulturdenkmale geführt (Nr. 036324-005-00150/014). Wesentlich für die Ausweisung als Baudenkmal war die Bedeutung für die Ortsgeschichte.

Im Plangebiet liegen **Teile des historischen Wasserwirtschaftssystems „Oberharzer Wasserregal“**. Ob diese Grabenabschnitte vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) als Baudenkmale eingestuft sind, konnte die Bergstadt bisher noch nicht klären. Der Schutzstatus hängt in Niedersachsen nicht von der Eintragung ins Verzeichnis der Kulturdenkmale ab, sondern ausschließlich vom öffentlichen Interesse an der Erhaltung des jeweiligen Baudenkmales. Daher sagt der aktuelle Auszug aus dem Verzeichnis (in dem zu diesen Grabenabschnitten nichts ausgesagt ist) nicht automatisch etwas darüber aus, ob die Grabenabschnitte Baudenkmale sind oder nicht. Nach Auskunft des NLD steht es für die sehr umfangreichen Anlagen des „Oberharzer Wasserregales“ derzeit noch aus, dass die denkmalgeschützten Teile in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen werden (parallel würde dann die Benachrichtigung der Grundstückseigentümer über die Aufnahme ins Verzeichnis erfolgen).

Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 bisher nicht bekannt. Angesichts der über Jahrhunderte bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist bei künftigen Bauarbeiten aber durchaus mit Bodenfunden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Sollten **Bodenfunde** auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde unbedingt fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze

Das **Niedersächsische Spielplatzgesetz in der Fassung der Änderung vom 11. Dezember 2002** verpflichtet die Gemeinde, öffentliche Spielplätze in erforderlichen Umfang anzulegen, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder nicht anderweitig entsprochen wird. Dabei hat die Gemeinde in eigener Verantwortung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen Verzicht vorliegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 verzichtet die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche, weil keine Wohnbauflächen festgesetzt werden.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 ist bisher dem (unbeplanten) Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen. Vorhaben, auf die das städtebauliche Planungsrecht des Baugesetzbuches anzuwenden ist, sind dort im Verhältnis zum Innenbereich Clausthal-Zellerfelds nur mit Einschränkungen zulässig.

5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 haben fünf verschiedene Eigentümer. Rund 60 Prozent des Geltungsbereiches entfallen auf den TuS Clausthal-Zellerfeld, der hier einen Teil seiner Sportanlagen betreibt. Der übrige Teil entfällt auf die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (27,2 Prozent), auf die Eigentümerin des Ringer Zechenhauses (9,3 Prozent), auf die Harzwasserwerke GmbH (3,3 Prozent) und auf einen weiteren Privateigentümer (0,1 Prozent).

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 hat eine Neigung von Nordosten (552 m NN) nach Südwesten (530 m über NN).

Der Untergrund im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Grauwacken und Tonschiefer des Unterkarbon. Diese Hauptgesteine werden hier durch Nordwest-Südost streichende Erzgänge des Zellerfelder Gangzuges durchschlagen, der über Jahrhunderte bis 1909 bergmännisch abgebaut wurde. Die natürliche Bodenbildung besteht im Plangebiet aus der oberflächigen Verwitterung der Ausgangsgesteine. Dabei entstehen sandig-schluffige Braunerdetypen. Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind als stark gestört anzusehen (siehe Themenkarte „Boden / Altlast“).

Wie oben bereits beschrieben sind im Oberharz flächendeckende **Belastungen des Oberbodens** mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen verbreitet. Das gesamte Plangebiet liegt in Teilgebiet 1 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“. Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Boden richtet sich nach § 12 dieser Verordnung. Details dazu im Abschnitt 4.3.

Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von **Bergschadengebieten**.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Auf einem Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 gibt es baulichen Bestand, so dass mit entsprechenden örtlichen Leitungstrassen zu rechnen ist. Fernleitungen der Energieversorger verlaufen in dem Gebiet nicht.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt direkt am Rand des Stadtteiles Zellerfeld und ist seiner bisherigen Nutzung entsprechend verkehrlich erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die südlich angrenzende Kreisstraße K 37.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 kann über das vorhandene Netz des Stadtteiles Zellerfeld gewährleistet werden.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit der Wasserversorgung sichergestellt. Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Für den Grundschutz ist die Richtwerttabelle des Arbeitsblattes W 405 des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V.“ zu beachten. Der brandschutztechnische Nachweis ist mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Goslar abzustimmen.

Elektrizität und Gas

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld. Die Strom- und Gasversorgung kann durch entsprechende Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Fernmeldenetz

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den geplanten Neubaumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens jedoch

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

- Abfallbeseitigung** Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Die Müllfahrzeuge des Landkreises Goslar können den anfallenden Hausmüll ohne Schwierigkeiten abfahren, da die baulich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 in angemessenem Umfang durch sie zu erreichen sind.
- Schmutzwasser-Entsorgung** Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO). Nach Aussage des ASO sind neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.
- Oberflächen-Entwässerung** Nach Angaben des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO) gibt es unterhalb des TuS-Vereinsheimes auf der Zufahrt zwei Straßen-Einläufe mit einfacher Versickerung sowie einen Sickerschacht, der in der Böschung mündet und das Wasser an den Straßengraben an der Bundesstraße abgibt. Es gibt dort keinerlei Verbindung an einen Vorfluter bzw. an die Regenwasserkanalisation. Im gesamten Sportplatzflächenbereich gibt es keine Hinweise auf Drainagen und / oder Abläufe, was darauf schließen läßt, dass das gesamte Oberflächenwasser örtlich versickert.

5.7 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des B-Bebauungsplanes Nr. 95 bestehen derzeit Sportanlagen und das Vereinsheim des TuS Clausthal-Zellerfeld sowie das historische Ringer Zechenhaus samt Nebengebäude. Hinzu kommen kleinere Flächen für Wald, Grünflächen und Verkehrsflächen. Im Plangebiet gibt es einige Objekte mit besonderem Schutz-Status (Baudenkmale, gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiet), auf die durch nachrichtliche Übernahme hingewiesen wird.

Ziel der Bergstadt ist es, die **Nutzung der bestehenden Sportanlagen** planungsrechtlich abzusichern und außerdem für die Zukunft eine **Erweiterung der Sportanlagen** zu ermöglichen. Der TuS Clausthal-Zellerfeld plant aktuell die Errichtung eines zweiten großen Sportplatzes und erwägt zudem die Anlegung eines kleineren Jugendplatzes. Die auf die Sportanlagen bezogenen „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ werden in entsprechender Größe festgesetzt.

Das historische Ringer Zechenhaus wurde bis Herbst 2003 als Gaststätte betrieben. Diese gastronomische Nutzung ist genehmigt. Für Teile des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine außerdem Wohnnutzung genehmigt. Ziel der Bergstadt ist es, das Ringer Zechenhaus für Einheimische und auswärtige Gäste als **Ausflugsgaststätte** zu erhalten. Darum wird im Bereich des Ringer Zechenhauses eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr / Gastronomie“ festgesetzt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 6.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Im Bereich des Ringer Zechenhauses im Osten des Geltungsbereiches wird zeichnerisch zu beiden Seiten der Verkehrsfläche (Weg) je eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr / Gastronomie“ festgesetzt. Wie in den Textlichen Festsetzungen näher definiert wird, dient diese Sonderbaufläche dem Erhalt der seit Jahrzehnten bestehenden Ausflugsgaststätte im Ringer Zechenhaus. Eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Keine Festsetzung.
- 6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Keine Festsetzung.
- 6.4 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Keine Festsetzung.
- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Keine Festsetzung.
- 6.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Im westlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches werden zeichnerisch Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Dies umfasst die bestehenden Sportplätze und das Vereinsheim des TuS Clausenthal-Zellerfeld sowie die Flächen, auf denen Erweiterungen der Sportanlagen möglich sein sollen.
- 6.7 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die zeichnerische Festsetzung zu Verkehrsflächen gibt den Bestand wieder; es werden keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen. Auch die Art der Zweckbestimmung (teils öffentlicher Parkplatz, teils öffentlicher Weg) entspricht dem Bestand.
- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Dem bisherigen Bestand entsprechend werden oberhalb und unterhalb des Ringer Zechenhauses zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche“ festgesetzt. Sie gehören zur Umgebung des Baudenkmals und sind zum Teil mit ortsbildprägendem Baumbestand (Alleen) bestanden. Außerdem verlaufen hier denkmalgeschützte Grabenabschnitte des Oberharzer Wasserregales.
- 6.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Dem bisherigen Bestand entsprechend werden an mehreren Stellen des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald festgesetzt.
- 6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Keine Festsetzung.
- 6.11 Örtliche Bauvorschrift**
- Eine Örtliche Bauvorschrift ist nicht erforderlich.

