

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

BEBAUUNGSPLAN Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG gem. § 2a Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB)



HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)



Inhalt

1. <u>Anlass der Planung und planungsrechtliche Ausgangssituation</u>	4
2. <u>Lage im Raum und Fläche des Plangebietes</u>	5
3. <u>Übergeordnetes Planungsrecht</u>	7
3.1 Landesplanung	7
3.2 Regionalplanung	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Radonvorsorgegebiet	9
4. <u>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</u>	9
5. <u>Fachplanungsbezogene Anforderungen</u>	18
5.1 Abfallentsorgung	18
5.2 Bodenbelastungen / Altlasten	18
5.3 Denkmalschutz	20
5.4 Immissionsschutz	20
5.5 Kampfmittelbelastung	20
5.6 Bergbau	20
5.7 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	20
5.8 Elektrizität / Gasversorgung	21
5.9 Telekommunikation	21
6. <u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	22
7. <u>Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption</u>	23
8. <u>Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen</u>	25
8.1 Art der baulichen Nutzung	25
8.2 Maß der baulichen Nutzung	26
8.3 Bauweise	27
8.4 Baugrenzen, überbaubare/nicht überb. Grundstücksflächen	28
8.5 Erschließung	28
8.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)	28
8.5.2 Innere Erschließung	28
8.5.3 Ruhender Verkehr	29
8.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr	29
8.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	29
8.6 Grünflächen	29
8.7 Sonstige Grünfestsetzungen	30
9. <u>Auswirkungen der Planung</u>	32
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	32
9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen	33
9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz	33
9.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung	33
10. <u>Verfahren</u>	34
11. <u>Rechtsgrundlagen</u>	35

1. Anlass der Planung und planungsrechtliche Ausgangssituation

Es ist beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Sportplatzes des Turn- und Sportvereins Clausthal-Zellerfeld von 1849 e.V. mit einer Wohnanlage zu bebauen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Clausthal-Stadt, Flur 2, Nrn.: 572/116, 573/127, 574/128 und 129/26.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 15.394 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der „Adolf-Ey-Straße“,
- im Westen von der Seniorenwohnanlage des DRK
- im Süden von der „Ludwig-Jahn-Straße“,
- im Osten von der Gemeindestraße „Kutschenweg“ sowie der anliegenden Bebauung.

Bei dem Gelände des Bebauungsplans Nr. 48 handelt es sich um eine aufgegebenen Sportplatzanlage, eingebettet in ein gewachsenes innerstädtisches Wohngebiet des zentralen Stadtteils Clausthal-Stadt.

Die umliegende städtebauliche Situation nimmt Teil an der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils und –insofern dass kein gültiger Bauleitplan vorliegt- Bauvorhaben entsprechend nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Sportplatzgelände mit seiner Fläche von ca. 15.000 m² stellt jedoch aufgrund seiner Größe keine Baulücke dar, die sich nach § 34 BauGB beurteilen ließe.

Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Erlangung des entsprechend erforderlichen Baurechts nach § 30 BauGB unbedingt erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und wird in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, weil die Planung weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO festzusetzen beabsichtigt.

Eine förmliche Umweltprüfung, die in einen Umweltbericht mündet, ist danach entbehrlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da gemäß den Feststellungen im Fachbeitrag Umwelt und Naturschutz außerdem keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB für das Planverfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfällt auch ein Umweltbericht.

2. Lage im Raum und Fläche des Plangebietes



C: Hintergrunddaten: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen und GeoBasis-DE/BKG

Clausthal-Zellerfeld liegt im Oberharz auf Höhen zwischen 390m und 821 m ü. NHN und gehört zum Landkreis Goslar des Bundeslandes Niedersachsen. Die Stadt ist Sitz der Technischen Universität Clausthal und trägt den Titel Berg- und Universitätsstadt und ist ein eingetragener Luftkurort.

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen „Adolf-Ey-Straße, der Ludwig-Jahn-Straße und des „Kutschenweges und liegt etwa einen Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Clausthal-Zellerfeld.

Es liegt eingebettet innerhalb von gewachsenen Wohngebieten und reicht in Richtung Nordosten nahe an den „Unteren Hausherzberger Teich“ heran, der der Naherholung dient. Südlich des Plangebietes, jenseits der „Ludwig-Jahn-Straße“, befindet sich eine zweite Sportplatzanlage in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Nicht zuletzt aus dieser Tatsache erwächst die Entbehrlichkeit des „August-Tiemann-Sportplatzes“.

Durch die beiden Aspekte, Einbettung in vorhandene Wohnbebauung und das Vorhandensein von weiteren Sportplatzanlagen in der näheren Umgebung ist letztlich auch die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes in diesem Bereich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB gewährleistet.



C: Hintergrunddaten: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen und GeoBasis-DE/BKG

3. Übergeordnetes Planungsrecht

3.1 Landesplanung

Gemäß § 1Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

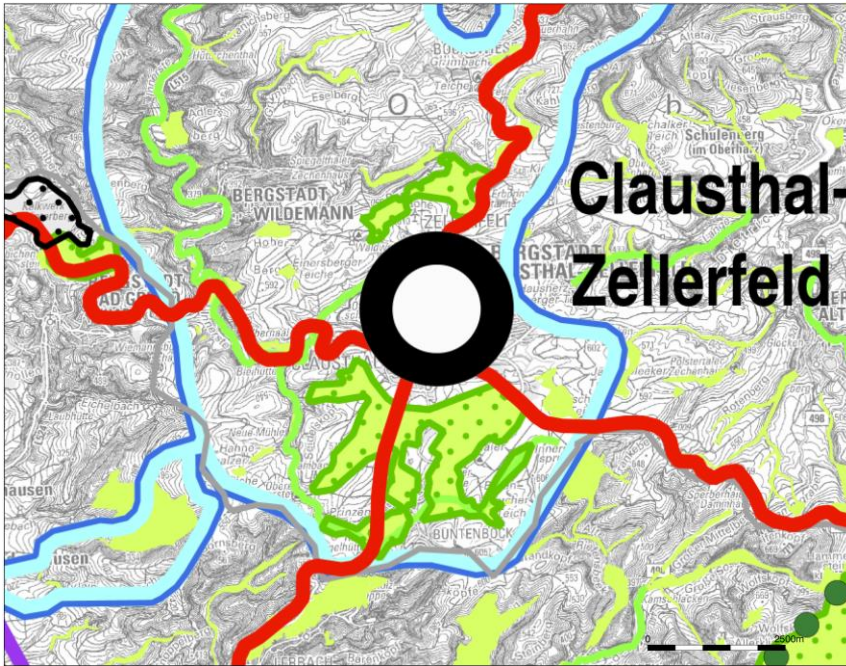
Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Es basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahre 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Die zeichnerische Darstellung für den Bereich der Stadt Clausthal-Zellerfeld enthält die raumordnerische Einstufung der Stadt als Mittelzentrum sowie darüber hinaus nur wenige Informationen zu Trassenführungen von Transportleitungen für Gas und Elektrizität, die jeweils das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.48 nicht berühren.

In der Stadt kreuzen sich die beiden Hauptverkehrsstraßen B 241 und B 242.

In der Umgebung der Stadt sind nördlich wie südlich Vorranggebiete Natura 2000 eingetragen.

Außerdem berührt ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung das Stadtgebiet im Osten.



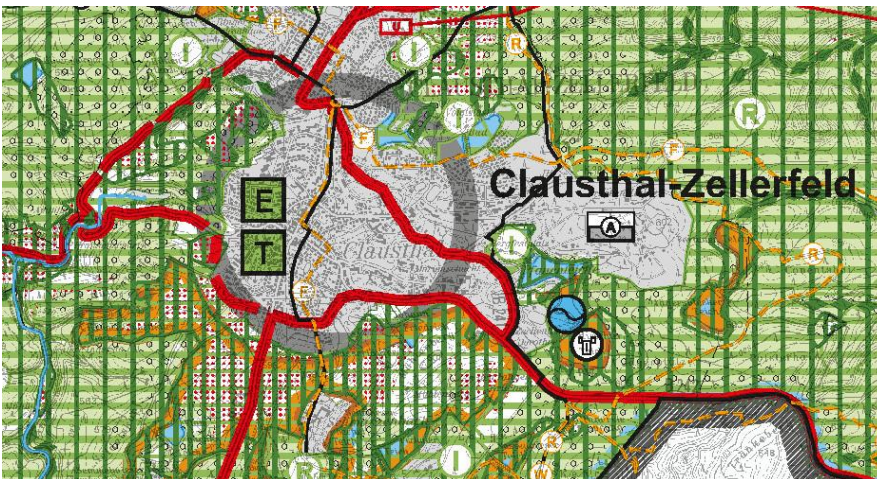
C: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung 2005

3.2 Regionalplanung

Aus dem Regionalplanungsprogramm wird auf der nächsten Konkretisierungsebene der Regionalplanung das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) -in diesem Fall für den Großraum Braunschweig- entwickelt.

Der RROP für den Großraum Braunschweig besteht seit 2008 (siehe unten stehenden Planausschnitt für den Bereich Clausthal-Zellerfeld).

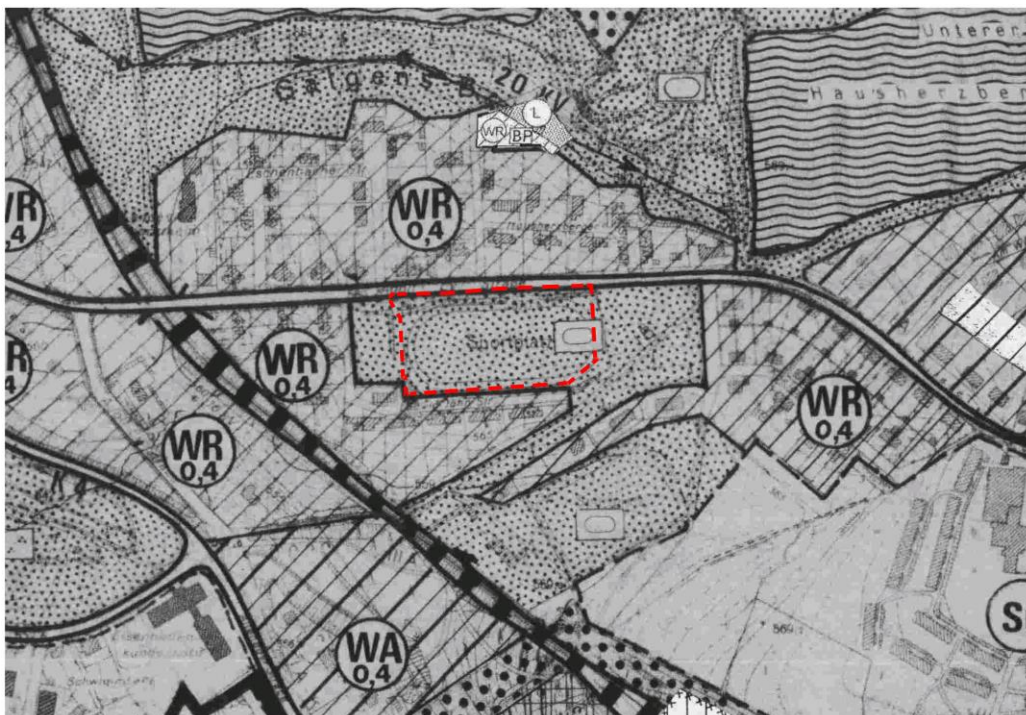
Der Regionalverband Großraum Braunschweig arbeitet derzeit an der 3. RROP-Neuaufstellung. Der noch gültige RROP 2008 stellt den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr.48 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.



C: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung 2005

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Clausthal-Zellerfeld stammt aus dem Jahre 1972. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Spielplatz“ dar (siehe unten stehenden Planausschnitt). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB Genüge zu tun, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Regelfall wird der FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Demnach gilt gemäß § 13a BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



C:Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld, 1972

3.4 Radonvorsorgegebiet

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon festgelegt. Dieser Festlegung liegt die „Empfehlung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 Abs.1 Satz 1 StriSchG“ des „Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) vom 19. 11. 2020 zugrunde. Demnach ist in diesen Gebieten anzunehmen, dass der Referenzwert von

300 Becquerel pro Kubikmeter Luft überschritten wird. Das geruchs- und geschmacksneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hoher Konzentration kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Neben regelmäßigem Lüften senken bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gem. § 123 Abs.1 StrSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemeinen Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz eingehalten werden. Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens einen der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude;
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffuse Radoneintritt aufgrund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile;
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen;
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdichter verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integriertem Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und besitzt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im "beschleunigten Verfahren".

Das beschleunigte Verfahren bringt u.a. folgende Erleichterungen:

- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, da in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entfallen.

Die Anforderungen:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich dennoch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017. Bei der Beteiligung nach §3 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Topografie des Planbereiches ist nahezu eben. Nach Norden wird das Sportfeld oberhalb der Tribünenstufen von einer alten Hainbuchenhecke begrenzt. Im Osten auf einer wallartigen Anschüttung stehen vornehmlich Kiefern. Nach Süden wird das Gelände mit einer 3 – 4 m hohen Böschung abgefangen. Die Laub- und Nadelgehölze im Böschungshang entstammen folgendem Artenspektrum:

- Esche
- Spitzahorn
- Hasel
- roter Holunder
- Hartriegel
- Brombeere

sowie einigen Gräsern und wenigen Kräutern.

Auf der Kopflinie der Böschung stocken größere Fichten in Reihe.

Im Westen grenzt das Grundstück eines Neubaus für soziale Zwecke an.

In den Randbereichen des Sportfeldes haben sich vorwiegend Gräser und einige Staudenarten angesiedelt, wie z.B.;

- Sedum
- Hasenklees
- Johanniskreuzkraut
- Schafgabel
- Johanniskraut

Im Bereich kleinflächiger Verdichtungen, auf denen Wasserlachen stehen bleiben, haben sich Moose angesiedelt.

Allgemein ist die biologische Vielfalt und damit ökologische Wertigkeit des Sportfeldes im unteren Bereich anzuordnen.

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählt das Neubauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Oberharzer Teichgebiet, DE 4127-303) liegt in mehr als einem Kilometer Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.

4.3 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Die Inhalte übergeordneter Planungsebenen sind in den Kapiteln 3.1 bis 3.3 dargestellt.

4.4 Umweltrelevante Belange

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Daher wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit besonders für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. anzunehmen ist, dass erhebliche Auswirkungen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

§§ BauGB	Umweltbelang	a) Inhalt der Umweltprüfung b) Voraussichtl. erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode, ggf. Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>a) Der Geltungsbereich stellt nach derzeitigen Erkenntnissen keinen biologisch vielfältigen und ökologisch hochwertigen Lebensraum dar.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten, da die betroffenen Flächen bislang schon ähnlich genutzt wurden (Teilversiegelung, bauliche Anlagen, anthropogene Überprägung, artenarme Vegetation),</p> <p>Das Schutzgut Boden bedarf aufgrund der harztypischen Belastungen einer besonderen Behandlung; s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 5.2</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Landkreis Goslar, Kartendienste</p> <p>https://webgis.landkreis-goslar.de/MapSolution/apps/map/client/Umweltinformation?view=[Umweltinformation]</p> <p>Umweltkarten Niedersachsen</p>

		<p>Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung aufgezeigter Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>b) keine</p>	
§ 1 (6) Nr. 7b	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>b) keine</p>	<p>Landkreis Goslar, Kartendienste</p> <p>https://www.umweltkartum-niedersachsen.de/UmUmweltkart/?topic=BasiBasisd&lang=de&bgL-abgL=Topographie-Grau&X=5743570.01&Y=595988.07&zoom=7&layela=Brutvoegel_wertvollw_Bereiche_2010</p>
§ 1 (6) Nr. 7c	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>b) keine</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan</p>
§ 1 (6) Nr. 7d	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>b) Kriegerdenkmal des 1. WK sichern und ggf. umsetzen</p>	<p>Liste der Baudenkmale im Landkreis Goslar</p> <p>Ortsbesichtigung</p>
§ 1 (6) Nr. 7e	<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>a) Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar"</p> <p>b) keine</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20</p>
§ 1 (6) Nr. 7f	<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>b) keine</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan</p>
§ 1 (6) Nr. 7g	<p>Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, Wasser-, Abfall-</p>	<p>b) keine</p>	<p>Landkreis Goslar, Kartendienste</p>

	und Immissionsrecht		
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	b) keine	-
§ 1a (2)	1. Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, 2. zusätzliche Bodenversiegelungen, 3. Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	b) 1. keine b) 2. im Massenausgleich mit Rückbau von Teilversiegelung b) 3. keine	Bebauungsplan
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	b) keine	Kartendienste Ortsbegehung

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer Vorprüfung werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.

Im Vorfeld der Aufstellung eines B-Plans und der angestrebten Realisierung der Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Die Vorgehensweise folgt den Prioritätenlisten der Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen / Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NLWKN 2016) sowie zudem der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (LANUV NRW 2010).

Die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für alle wild lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Mindestens diese Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Dem Kataster des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind keine Hinweise auf wertvolle Bereiche für die Fauna / Avifauna zu entnehmen.

Des Weiteren wurde das Gelände zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen (14.11.2020).

Dabei wurden verschiedenartige Lebensräume und Strukturen erfasst:

- Vegetationsarme oder -freie Biotope
- Saum- und Hochstaudenfluren
- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken

Um die mögliche Betroffenheit der Vogelarten abzuschätzen, werden die Habitatansprüche der Arten im Verhältnis zum vorliegenden Ist-Zustand der Betrachtungsfläche und den Auswirkungen des möglichen Eingriffs bewertet.

4.5.1 Artenschutzrechtliche Relevanz

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepe).

Aufgrund der (fehlenden) speziellen Habitatausstattungen des Sportplatzareals scheidet der Geltungsbereich für viele Arten von vornherein aus.

4.5.1.1 Säugetiere

Aus der Gruppe der Säugetiere nutzen die o.g. weit verbreiteten Arten vermutlich das Gelände zur Nahrungssuche. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten wurden nicht gefunden. Seltene und scheue Arten wie Haselmaus, Wildkatze oder Luchs sind nicht zu erwarten.

Für einzelne Individuen aus der Artengruppe der Fledermäuse wird der Luftraum zum Nahrungserwerb dienen. Überflüge sind jedoch auch nach Realisierung der Bauvorhaben mögliche und das Nahrungsangebot durch geänderte kleinklimatische lineare Strukturen ggf. sogar erhöht.

Die Fällung der Gehölze zur Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfristen, d.h. zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

4.5.1.2 Vögel

Gemäß Vogelschutzrichtlinie sind alle freilebenden Vogelarten grundsätzlich zu schützen.

An den untersuchten Gehölzen wurden keine Horste bzw. Baumhöhlen festgestellt, die auf Arten horst- oder (voll-)höhlenbrütender Vögel schließen lassen. Lediglich in der Krone eines nordöstlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Gehölzes war ein Horst, vermutl. einer Rabenkrähe, zu erkennen.

Für weitere geschützte Vogelarten wie Feldlerche oder Wiesenpieper fehlen Lebensraumstrukturen wie grasiges Offenland, Oberflächengewässer, dichte Wälder oder störungsfreie Räume.

Oder es können sich keine Populationen bilden, da konstruktives Inventar nicht vorhanden ist wie für Mehlschwalbe oder Rauchschwalbe.

Als besiedelnde Vogelarten in den randlichen Gehölzen verbleiben daher die siedlungswohnenden sog. Allerweltsvögel. Hierzu zählen z.B.

- Haussperling
- Amsel
- Blaumeise
- Kohlmeise

as Artenspektrum rekrutiert sich aus der naturräumlichen Ausstattung der Umgebung. Die Sportfläche wird überwiegend im Flug zur Nahrungsaufnahme genutzt werden. Dieses Lebensraumpotential wird auch nach Durchführung der Bauabsichten zur Verfügung stehen. In den Gehölzen der Randbereiche sind die Brutnester der freilebenden Vogelarten grundsätzlich zu schützen. Daher ist die Fällung von Gehölzen generell nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich.

Vorausschauend zur Optimierung des Lebensraumes (Optimierungsgebot) sind im nahen Umfeld des Geltungsbereiches 5 künstliche Baumhöhlen als Strukturanreicherungsmaßnahme im Baumbestand zu installieren.

Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 BNatSchG werden dadurch vermieden.

Dem (Lebensraum-)Verschlechterungsverbot des § 44 u. 45 BNatSchG ist damit nachgekommen.

4.5.1.3 Amphibien und Reptilien

Für Amphibien und Reptilien fehlen die notwendigen Lebensraumstrukturen. Auch Wanderkorridore der Amphibien sind innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

4.5.1.4 Weichtiere

Für geschützte Weichtiere, z.B. die Flussmuschel fehlen jegliche Habitatausstattungen.

4.5.1.5 Schmetterlinge

Ein erheblicher Teil der geschützten Schmetterlinge ist wärmeliebend; daher gehören Sandflächen allgemein zum Lebensraum.

Die Sportplatzfläche ist jedoch zum Aufbau von stabilen Populationen zu klein, zu nahrungspoor und vor allem zu isoliert.

Durch den Rückbau des Sportplatzareals werden daher keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG entstehen.

4.5.1.6 Käfer

Die geschützten Käferarten zeichnen sich allesamt durch sehr enge Lebensraumamplituden aus, was sich häufig im Spektrum der Ruhe- und Nahrungspflanzen spiegelt.

Spezielle Vegetationsstrukturen, Gehölze, Totholzbestände o.ä. innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht festgestellt, sodass davon auszugehen ist, dass keine geschützten Käferpopulationen von der Bebauung betroffen sein werden.

4.5.1.7 Libellen

Zum Aufbau einer stabilen Population benötigen die meisten Libellenarten spezielle Pflanzen- oder Gewässerstrukturen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung der Artengruppe ist daher ausgeschlossen.

4.5.1.8 Pflanzen und Flechten

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste (RL) Sachsen-Anhalt (Anm.: Die niedersächsische RL für Pflanzen stand während der Erstellung des Prüfberichtes nur als käufliches Printmedium zu Verfügung, daher wurde die RL des angrenzenden Bundeslandes als

download mit vergleichbarem Regionalbezug zur Hilfe genommen) kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste Deutschland erfasst.

4.6 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie die Beräumung des Schnittgutes ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar,
- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben, Zur Beleuchtung mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen, geeigneten Baumstandorten im Plangebiet Nisthilfen für Vögel anbringen (s. Kap. 4.5.1.2),

4.7 Fazit

Die beabsichtigte Überbauung der Flächen des aufgegebenen Sportplatzes wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der aufgelisteten Umweltschutzgüter

führen. Eine Belastung der Umwelt über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB angeführten umweltrelevanten Schutzgüter unter Berücksichtigung vorbeugender Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung der Avifauna keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zu erwarten sind.

Die erforderliche Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist somit gegeben.

5. Fachplanungsbezogene Anforderungen

5.1 Abfallentsorgung

Die KreisWirtschaftsbetriebe (KWB) Goslar nehmen die Aufgaben und Befugnisse des Landkreises Goslar als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach dem Niedersächsischen Abfallgesetz wahr und ist als zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb Ansprechpartner für alle Angelegenheiten der Abfallwirtschaft. Zu den jeweiligen Entsorgungsterminen werden die Tonnen für Restmüll, Bioabfall, Gelber Sack, Papier und Baumschnitt von den Erschließungsstraßen an den Grundstücken abgeholt.

Die Entsorgungsunternehmen weisen regelmäßig auf folgende Bedingungen hin:

- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Einachslast von 10 Tonnen muss gewährleistet sein;
- Fahrbahnbreiten und Kurvenradien einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszuliegen (RASt. 06).

5.2 Bodenbelastungen / Altlasten

Die Fläche des „August-Tiemann-Sportplatzes“ wurde im Jahr 2019 im Auftrag des damaligen Eigentümers, des TuS Clausthal-Zellerfeld, auf den Schadstoffgehalt der vorhandenen

Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“

Stand: 02/2021

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

f

Platzbefestigung untersucht. Die b.i.g-GmbH aus Clausthal-Zellerfeld kommt in ihrer abfalltechnischen Untersuchung und Bewertung der Platzbefestigungen zu folgenden Ergebnissen:

Der Aufbau der Platzbefestigung besteht aus

- einer Deck- und Nuttschicht aus Kiessand (grau und rot), ca. 10 cm dick;
- einer Packlage Grobkies, ca. 15 bis 20 cm Dicke, vermengt mit Nuttschicht;
- Drainagekies ab ca. 25 bis 30 cm.

Von jeder der differenzierten Oberfläche wurde eine Mischprobe gebildet und auf die Standardparameter nach LAGA-TR Boden (M20) untersucht.

Von den Proben der Flächen mit roten Belägen wurde eine Sammelprobe auf Dioxine und Furane untersucht.

Die untersuchten Proben erfüllen die Kriterien Z0 nach LAGA, nur bei einer Mischprobe aus dem Hartplatz (MP2) wird der Grenzwert von 100 mg/kg für Mineralöl-Kohlenwasserstoffe mit 120 mg/kg geringfügig überschritten.

Die Auswertung nach Toxitätsäquivalenten ergibt einen potenziellen Höchstwert von 5,5 ng TEQ/kg. Nach abfallrechtlichen Kriterien für Dioxine ist eine Verwertung möglich und die Platzbefestigung ist nicht als gefährlicher Abfall zu deklarieren.

Darüber hinaus treten im Landkreis Goslar großflächig harztypische Bodenbelastungen, insbesondere durch Schadstoffe wie Blei, Cadmium und Arsen, auf. Die Schadstoffgehalte überschreiten in Teilgebieten die gefahrenbezogenen Prüf- und Maßnahmewerte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Zur Regelung des Umgangs mit dem Boden wurde die „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 im Teilbereich 3 der Bodenplanungsgebietsverordnung. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1000 mg/kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg/kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg/kg.

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

Zusätzlich zu den vorgenannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sowie im öffentlichen Bereich sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in gleicher 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) und der Unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist ebenso wie in Hausgärten der Oberboden auszutauschen. Des Weiteren ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) der
-

auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung wie vor beschrieben zu versehen.

- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist seit jeher nahezu unbebaut. Die langjährige Nutzung als Sportplatz lässt daher weder das Vorhandensein noch eine eventuelle Beeinträchtigung von Baudenkmalen noch von Bodendenkmalen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) durch die Planung vermuten. Außerdem kann ebenfalls keine Beeinträchtigung des Welt-erbe-Bestandteils „Oberharzer Wasserwirtschaft“ erkannt werden.

Am nordöstlichen Rand befindet sich allerdings ein Gedenkstein für die Gefallenen des ersten Weltkrieges, der nicht unter Denkmalschutz steht. Bis auf weiteres werden der Gedenkstein sowie die ihn umgebende Fläche für die Öffentlichkeit zugänglich erhalten. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht an Hauptverkehrsstraßen und ist auch nicht von starkem Verkehrslärm einer klassifizierten Verkehrsstraße betroffen.

Gewerbe- oder Industrieanlagen befinden sich ebenfalls nicht im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.48 ist dreiseitig von bestehenden Wohngebieten umgeben. Für diese stellt die Änderung von Sportplatz in Wohngebiet schalltechnische eher eine Verbesserung dar.

5.5 Kampfmittelbelastung

Eine Beprobung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden des Plangebietes hat bisher nicht stattgefunden. Es liegen bisher keine konkreten Anhaltspunkte für Kampfmittel auf der Fläche vor, daher wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen zur Kampfmittelräumung erforderlich sein werden.

5.6 Bergbau

Noch nicht recherchiert

5.7 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Der örtliche Versorger für Trinkwasser ist die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH. Die Einspeisung erfolgt aus den Wasserwerken Hirschler Teich und Oberer Kellerhalsteich. Die Stadtwerke stellen die Versorgung des Plangebietes durch Netzergänzung mengen- und druckmäßig sicher.

Der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers im Plangebiet zuständig. Der Betrieb unterhält bisher sowohl in der „Adolf-Ey-Straße“ als auch in der „Ludwig-Jahn-Straße“ und im „Kutschenweg“ Schmutzwasser- und Regenwasserkanalleitungen. Inwieweit diese geeignet

sind, das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen und abzuführen, erfordert noch eine genauere Klärung.

5.8 Elektrizität / Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes obliegt ebenfalls der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH. der E.DIS Netz GmbH. Die Stadtwerke liefern sowohl den Haushaltsstrom als auch den für die Straßenbeleuchtung benötigte Energie ebenso wie für mögliche Stromtankstelle im Plangebiet. Der Versorgungsträger stellt die Stromversorgung des Plangebietes bedarfsgerecht sicher.

Darüber hinaus sind die Stadtwerke GmbH grundsätzlich auch in der Lage das Plangebiet mit Erdgas zu versorgen. Das über Fernleitungen bezogene Gas speist der Betrieb nach entsprechenden Druckanpassungen in sein Verteilungsnetz ein.

5.9 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird durch den Ausbau vorhandener TK-Linien die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen sicherstellen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Die Planung hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Blick auf die vorhandene bauliche Heterogenität weiterzuentwickeln.

Die Nutzungsbrache im Siedlungszusammenhang, die durch die Aufgabe des Sportbetriebes auf der Sportplatzanlage „August-Tiemann-Sportplatz“ entstanden ist, soll mit dem Baukonzept, das der Planung zugrunde liegt, mit neuem Leben und neuen städtebaulichen Impulsen gefüllt werden. Der städtebauliche Missstand, der durch den fortschreitenden Verfall der Anlage entstanden ist, soll mithilfe des Bebauungskonzeptes beseitigt und in eine positive Richtung gedreht werden.

Der geometrisch günstige Zuschnitt des Plangebietes erlaubt eine besonders wirtschaftlich und städtebaulich logische Erschließung mit einer klaren Gliederung in einzelne Teilbereiche des Plangebietes, die jeweils eine eigene gestalterische Ausprägung aufweisen sollen.

Während der nördliche Plangebietsteil sich eindeutig zur „Adolf-Ey-Straße“ hin orientiert, von dort unmittelbar erschlossen wird und den Straßenraum der bestehenden Erschließungsstraße schließt, wird das übrige Plangebiet von einem neu zu errichtenden zentralen Erschließungsstrang erschlossen.

Dieser neu geplante Straßenzug soll auf die „Adolf-Ey-Straße“ am westlichen Rand des Plangebiets einbinden und seinem weiteren Trassenverlauf etwa in Sportplatzmitte von West nach Ost parallel zur Adolf.-Ey-Straße“ verlaufen um am östlichen Plangebietsrand auf den „Kutschenweg“ zu münden.

Die südlich des Plangebiets verlaufende „Ludwig-Jahn-Straße“ liegt geländemäßig deutlich tiefer als das Plangebiet und kann daher nicht zur Erschließung des Wohngebietes herangezogen werden. Der Böschungsbereich ist noch Bestandteil des Plangebietes und soll mit einer Grünabschirmung in Form einer standortgerechten und regionaltypischen Landschaftshecke dem Wohngebiet zur Talseite hin einen grünen Abschluss geben.

Das Wohngebiet soll dem Gelände folgend, in den Gebäudekubaturen und in den Gebäudehöhen von Norden nach Süden abnehmen, um sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einzufügen.

Das Angebot an Wohnungen soll ein breites Spektrum an Wohnungs- und Wohnbaulandsuchenden ansprechen. Verschiedene Arten von Wohnungsbau, wie das freistehende Einfamilienhausgrundstück, über verdichtete Formen des Einfamilienhauses, wie eine Doppel- oder Reihenhausbauweise bis hin zu Mehrfamilienhäusern beispielsweise in Form von Stadtvillen sollen ein breites Publikum ansprechen. Ausdrücklich sind gerade auch Mietwohnungen in der Planung mit einbezogen. Ausdrücklich wird auch die Option offengehalten, hier besondere Wohnformen zu schaffen für spezielle Bevölkerungsgruppen, wie etwa studentisch ausgerichtetes Wohnen oder auch seniorengerechtes Wohnen.

In jedem Fall wird großen Wert auf eine weitestgehend barrierefreie und altersgerechte Ausführung des Wohngebietes und der darin vorgesehenen Wohngebäude gelegt.

Der Straßenraum der inneren Erschließungsstraße weist mit 7 Metern Breite ein Maß auf, das für Wohnanliegerstraßen eine breite Palette an Ausbaumöglichkeiten offen lässt. Der Verkehrsraum kann sowohl als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden oder aber im Trennungsprinzip mit ca. 5,50 Metern Fahrbahn und 1,50 Metern Rad-/ Gehweg ausgebaut werden. Es können verkehrsberuhigende Einbauten im Straßenraum installiert werden, die in Verbindung mit Baumpflanzungen auch zur Begrünung des Baugebietes beitragen.

7. Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption

Fläche des Plangebietes	15.705 m²
davon : Nettobauland	
WA₁ : 4.519 m²	
WA₂ : 3.811 m²	
WA₃ : 4.255 m²	
WA₄ : 628 m²	
gesamt:	13.213 m²
Öff. Verkehrsfläche:	1.915 m²
Öff. Grünfläche:	576 m²

Durch den Bebauungsplan Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ werden ca. 30 Wohngebäude entstehen, die ein breites Spektrum von Wohnungstypen abbilden sollen. Die Planungskonzeption sieht vor, die Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes mit drei Zeilen Wohnbebauung, die sich in vier unterschiedliche WA-Teilgebiete aufteilen, zu füllen.

Im Norden, entlang der „Adolf-Ey-Straße“, kann auf der Fläche westlich der Einmündung der geplanten inneren Erschließung im WA4-Gebiet aufgrund der geringen Flächengröße lediglich ein Einfamilienhaus oder maximal ein Doppelhaus entstehen. Östlich der Einmündung soll die Bebauung im WA3-Gebiet der Bereich mit der höchsten Ausnutzung der Fläche entstehen. Hier ist beabsichtigt, Mietwohnungen in Form von mehrgeschossigen (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss) barrierefreien Baukörpern zu errichten, in denen schwerpunktmäßig seniorenrechtliches Wohnen angeboten werden soll. Hierzu ist der ebenerdige direkte Zugang von der „Adolf-Ey-Straße“ von besonderer Bedeutung.

Die mittlere Bebauungszeile wird vom WA2-Gebiet abgebildet. Die hier beabsichtigte Bebauung soll, etwa in Form von sogenannten Stadtvillen, hochwertige Miet- oder Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen. Die einzelnen Wohngebäude sollen geringere Abmessungen im Vergleich zu WA3-Gebiet aufweisen. Sie sollen ebenfalls zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweisen. Sie werden allerdings durch den Geländesprung zwischen der zur höher gelegenen „Adolf-Ey-Straße“ hin orientierten Bebauung WA3 und der durch die tiefer gelegene innere Erschließungsstraße erschlossene Bauzeile WA2 weniger hoch in Erscheinung treten. Die Bebauung folgt dementsprechend dem Geländere relief.

Der südliche Rand des Plangebietes wird durch die Bauzeile WA1 gebildet. In der Verfolgung des Ziels, das Wohngebiet insgesamt harmonisch ins Stadt- und Landschaftsbild einzufügen, soll dessen Aus der näheren und weiteren Umgebung am deutlichsten wahrnehmbare talseitige Abschluss die geringste Massivität der Bebauung aufweisen. Hier sollen verschiedene Ausprägungen von Einfamilienhäusern überwiegend in Reihenhaus- oder in Doppelhausform errichtet werden.

Am westlichen Plangebietsrand, auf Höhe des WA2-Gebietes soll ein Kinderspielplatz die Bedürfnisse von Kindern bis 14 Jahre abdecken. Zwar bieten die einzelnen Wohngrundstücke, zumal die Einfamilienhausgrundstücke, auch ein nicht unerhebliches Maß an Raum für das Spielen von Kindern an, jedoch soll der gemeinschaftliche Umgang und die Begegnung miteinander durch den gemeinschaftlichen Spielplatz gefördert werden.

Das s-förmige Band der inneren Erschließungsstraße ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche vorgesehen. Unterschiedliche Oberflächenbefestigungen, alternierendes Parken in gesondert erkennbaren Parkständen, randlich begleitende Allee-artige Baum- und Strauchpflanzungen haben zum Ziel, auch den öffentlichen Raum im Plangebiet so anregungsreich und aufenthaltsattraktiv wie möglich in Erscheinung treten zu lassen.

Einen weiteren wesentlichen Teil der Planungskonzeption stellen die Begrünungsmaßnahmen dar. Hier ist insbesondere zu erwähnen, dass als weithin erkennbare Landmarken mindestens an drei Eckpunkten des Plangebietes Großbäume anzupflanzen sind (siehe Punkt 8.7 der Planbegründung).

8. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Obwohl der Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen als „WR“ also als Reine Wohngebiete darstellt, soll der Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ als Art der baulichen Nutzung durchgängig „WA“ also Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Nach modernen städtebaulichen Grundsätzen (Mischung der Funktionen anstatt starke Trennung der Funktionen) werden in innerstädtischen Wohnlagen im Regelfall WA-Gebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete sind eher für ruhige, abseitige Lagen am Rande des Siedlungszusammenhangs bestimmt, die einen besonderen Schutz, insbesondere vor Lärmbelastungen, benötigen.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch seine Lage daher nach der Eigenart der seiner Umgebung vorgegeben. Im Plangebiet wird entsprechend als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der Festsetzungskatalog des § 4 BauNVO abgeändert und erhält folgende Zusammensetzung:

„ (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

..(4) Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Aus dem Katalog der im WA-Gebiet nach § 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig klassifizierten Betriebsarten wurden die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen herausgenommen.

Bei beiden Betriebsarten handelt es sich um solche Betriebstypen, die im Regelfall entweder eine größere Fläche benötigen oder aber von denen größere Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten sind, so dass sie in dem in sich abgeschlossenen Plangebiet fehlplatziert wären.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundlage eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese wird im Plangebiet gestaffelt nach den einzelnen Teilgebieten festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs.3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In Bezug auf die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen trifft der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen, so dass folgendes gilt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundmizurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird in allen Teilgebieten mit 0,4 festgesetzt. In der Folge bedeutet dies, dass die Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl maximal bis zu einer GRZ von 0,6 überschreiten dürfen.

Es ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dass für freie Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges eine möglichst große Ausnutzbarkeit des knappen Baulandes erreicht werden kann. Dies bewirkt, dass die Bebauung auf Flächen, für die nun einmal die Grundsatzentscheidung für eine Bebauung gefallen ist, die Baumasse zu konzentrieren und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu verdichten. Gleichzeitig wird der Druck auf Flächen in Freiräumen und in Außenbereichen entsprechend gemindert. In der Gesamtschau rechtfertigt dies, die Festsetzung des an der Obergrenze der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO orientierten Wertes im Plangebiet.

8.2.2 Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Des Weiteren wird im Plangebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.3 BauNVO (siehe vorheriger Punkt 7.2.1) zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Definition des Vollgeschossbegriffes ist der § 2 Abs.7 Satz1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) maßgeblich.

Im Sinne der Ausschöpfung möglichst großer Bebauungsspielräume im Rahmen des ortsüblichen städtebaulichen Rahmens wird, unterschieden nach den vier Teilgebieten, die GZF zwischen 0,8 und 1,2 festgesetzt. Die Staffelung folgt dem Ziel eine abgestufte bauliche Masse mit abnehmender Tendenz in Richtung auf die Geländekante an der südlichen Planbegrenzung zu erreichen.

Da die Gebäude in ihrer Höhengestaltung im Wesentlichen das Beispiel der Umgebungsbebauung aufnehmen sollen, werden im größten Teil des Plangebietes 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf diese Weise können im Plangebiet Gebäudekörper entstehen, die neben den zulässigen zwei Vollgeschossen zusätzlich ein Dachgeschoss als weiteres oberirdisches Geschoss aufweisen können, welches jedoch keine Vollgeschosseigenschaft aufweisen darf. Die Grenze markiert die NBauO wie folgt:

„Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.“

In der nördlichen Bauzeile, dem WA3-Gebiet sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Dachgeschosse die Schwelle zum Vollgeschoss überschreiten. Aus diesem Grunde werden im WA3-Gebiet drei Vollgeschosse festgesetzt. Als Begrenzung der Baumasse wird hier allerdings die Grundflächenzahl so bemessen, dass nicht zusätzlich ein weiteres Nichtvollgeschoss entstehen kann und damit der Eindruck von 4 Geschossen entsteht. Im WA3-Gebiet wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt, während in allen übrigen WA-Gebieten des Plangebietes infolge der Festsetzungen GRZ 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse II die GFZ mit 0,8 festgesetzt wird.

8.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ setzt durchgängig offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 fest. Gleichzeitig wird bestimmt, dass auf den Flächen des Plangebietes sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

8.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Wohnanlage durch Baugrenzen umgrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass, da eine bestimmte städtebaulich gestalterische Idee hier nicht im Vordergrund steht. Die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) orientieren sich an der vorhandenen „Adolf-Ey-Straße“ bzw. an der neu zu planenden inneren Erschließungsstraße, die im Wesentlichen parallel zur „Adolf-Ey-Straße“ verläuft.

Der Bebauungsplan lässt in jedem der vier überwiegend zeilenförmigen Baufelder einen gewissen Entwicklungs- bzw. Platzierungsspielraum zu, der in der Tiefe allerdings relativ begrenzt ist.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes nimmt vor allem die jeweiligen Vorgartenzonen zur Inneren Erschließungsstraße sowie die rückwärtig ausgerichteten Gartenbereiche ein. Diese Flächen werden im Regelfall grün gestalteten Vegetations- und Freiflächen sein mit Ausnahme der Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie der Hauszugänge.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können jedoch auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

8.5 Erschließung

8.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Adolf-Ey-Straße“, die wiederum unweit des Plangebietes westlich bzw. südwestlich in die Bundesstraße B 241 „Altenauer Straße“ einmündet. Von hier ist die straßenmäßige Anbindung an das Stadtzentrum sowie

das gesamte innerörtliche Straßennetz sowie über die Bundesstraße B 243 an die Bundesautobahn A7 und damit an das regionale und überregionale Straßensystem sichergestellt.

8.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht alleine aus der Wohnanliegerstraße, die unmittelbar von der „Adolf-Ey-Straße“ im Nordwesten bis zum „Kutschenweg“ und der „Ludwig-Jahn-Straße“ im Südosten führt. Die Wohnanliegerstraße erhält eine Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 7,50 Metern, die in Form einer verkehrsberuhigten niveaugleichen Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V = Verkehrsberuhigter Bereich) werden ebenfalls die Straßenbeleuchtung, die Straßenentwässerung, die Bankette und Randbefestigungen sowie mögliche verkehrsberuhigenden Einbauten sowie einzelne Parkstände untergebracht.

8.5.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf, der durch die Errichtung der Wohngebäude entsteht, muss ausschließlich auf den anliegenden Wohngrundstücken untergebracht werden. Die Stadt Clausthal-Zellerfeld verfügt über keine Stellplatzsatzung, so dass damit im gesamten Plangebiet die Maßgaben für den Stellplatzbedarf der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten. Danach müssen je Wohneinheit in Einfamilienhäusern 1 bis 2 Einstellplätze geschaffen werden. Bei Mehrfamilienhäusern müssen je Wohneinheit zwischen 0,5 und 1,0 Einstellplätze errichtet werden.

8.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Das Plangebiet ist auch für den Fußgänger- und den Radfahrverkehr gut erreichbar. Die anliegenden Gemeindestraßen sind zumeist im Trennungsprinzip ausgebaut, das heißt, dass die Fahrbahnen, die dem Kraftverkehr überwiegend zugeordnet sind, jeweils durch ein- oder zweiseitig angelegte begleitende Gehsteige flankiert sind.

Für Fahrräder gibt es sowohl im sowie außerhalb der Gebäude im Regelfall genügend Raum, um für jeden Bewohner einen Fahrradabstellplatz schaffen zu können. Die künftigen Bewohner der Wohnanlage haben damit gute Voraussetzungen, um Fahrräder, E-Bikes, etc. zu benutzen.

8.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Linienbusnetz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Clausthal-Zellerfeld und des umgebenden Siedlungsraums angeschlossen (Bus und Bahn). In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich auf der „Altenauer Straße“ B 241 je ein Haltestellenpaar am Haltepunkt „Bauhofstraße“ und „Robert-Koch-Straße“, das die ÖPNV-Verbindung ins Stadtzentrum, zum Bahnhof, innerhalb der Stadt und ins übrige regionale Liniennetz herstellt.

8.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr.: 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ setzt einen Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche fest. Aufgrund der zum Teil für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bauflächen, soll ein zentraler Treffpunkt mit Spielmöglichkeiten für Kinder bis 14 Jahren angelegt werden. Der Platz weist mit ca. 600 m² eine Flächengröße auf, die für das gesamte Plangebiet ausreichend bemessen ist. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass auch Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen sind, die auf ihren Grundstücken jeweils auch grüne Flächen zum hausnahen Spielen für Kleinkinder ermöglichen.

Außerdem befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein Gedenkstein für Gefallene des ersten Weltkrieges. Die Fläche um diesen Gedenkstein wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einen dauerhaften Zugang für die Allgemeinheit sicherzustellen. Im Bebauungsplan sind die darüber hinausgehenden begrünter Flächen nicht als Grünflächen sondern als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Soweit diese nicht von Gebäuden überdeckt werden oder für Außenterrassen oder notwendige Wege oder Zufahrten benötigt werden, sind die Freiflächen als Vegetationsflächen auszubilden.

8.7 Sonstige Grünfestsetzungen

Mit dem Ziel, dem neuen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ein möglichst grünes und naturnahes Erscheinungsbild zu vermitteln, werden einige rahmensetzende Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So soll je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ein Baum gemäß der Gehölzliste durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht angepflanzt, mit Entwicklungspflege begleitet und dauerhaft gepflegt und erhalten werden.

Gehölzliste

Pflanzqualität: Stammumfang 10-12 cm oder Mehrtrieber / verpflanzte Heister min. 150/200.

Birke	Betula i.Arten
Weiß-und Rotdorn	Crataegus spec.
Hahndorn	Crataegus crus-gallii
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Felsenbirne	Amelanchier i.Arten und Sorten
Haselnuss	Corylus i.S.
Kornelkirsche	Cornus mas
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Mispel	Mespilus germanica i.S.

Obstbäume

Quitte	Cydonia oblonga "Robusta"
--------	---------------------------

Apfelsorten *:

Boskoop, Schöner aus / Roter
James Grieve
Pilot

Pinova
Piros
Rubinola
Weißer Klarapfel

Birnensorten *:
Conference
Williams Christbirne

Kirschsorte *:
Büttners Rote Knorpel

*für Höhenlagen geeignet

Am Rand des Geltungsbereiches:
3 *Ulmus laevis*, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze zulässig

Böschungsbepflanzung:
Teilfläche A: Erhalt und Entwicklung der Gehölze Kiefer und Eiche
Teilfläche B Erhalt und Entwicklung der Gehölze Eiche und Ahorn

An markanten Randpunkten des Geltungsbereiches sind

- 3 *Ulmus laevis*, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 3m x 3m Länge /Breite und 1m Tiefe betragen und mit formstabilem humushaltigem Erdsubstrat, zu aufgefüllt sein.
- Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage in Freiflächen sind nicht gestattet (wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart).
- Zur Beleuchtung der Außenanlage, Straßenbeleuchtung, etc. sind Leuchtmittel zu verwenden, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheueffekten bei Fledermäusen führen. Diese insbesondere aus artenschutzfachlicher Sicht sehr wünschenswerte Maßnahme wird, da der bodenrechtliche Bezug fehlt, lediglich als Hinweis auf den Plan aufgebracht. Gleichzeitig wird diese Bedingung in den begleitend zum Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen (wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart).

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan fest:

- zwei Böschungsbereiche A und B in Randlage des Plangebietes als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- drei Standorte für Pflanzgebote für je eine Ulme (*Ulmus laevis*, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung), einschließlich dauerhafte Unterhaltung;
-

- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein Baum gem. Gehölzliste anzupflanzen, mit Entwicklungspflege zu begleiten und dauerhaft zu erhalten

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Mit der geplanten Bebauung sind keine über das bisherige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen der o.g. genannten Schutzgüter zu erwarten, da die betroffenen Flächen bislang schon vergleichbar genutzt wurden (Teilversiegelung, bauliche Anlagen, anthropogene Überprägung, artenarme Vegetation).

Das Schutzgut Boden bedarf aufgrund der harztypischen Belastungen einer besonderen Behandlung; s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 5.2.

Großklimatische Auswirkungen sind durch die moderate Versiegelungsquote nicht zu erwarten.

Eine Belastung der Umwelt über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Signifikant beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzgutgruppe sind daher nicht erkennbar.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Schützenswerte Biotop, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 28a NNatG), sog. „Rote-Liste-Arten“ und FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in nicht untersuchungsrelevanter Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Clausthal-Zellerfeld.

Konflikte mit den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden unter Beachtung der aufgezeigten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermutlich nicht entstehen.

Wesentliche bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter und das Landschaftsbild sind nicht erkennbar, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Die im Plangebiet ehemals vorhandene Nutzung war die vereinsportliche Betätigung auf dem „August-Tiemann-Sportplatz“. Diese Nutzung ist seit längerer Zeit endgültig aufgegeben. Das gesamte Gelände liegt seither brach.

In der näheren Umgebung ist westlich des Plangebietes soeben eine neue DRK-Einrichtung (Altenpflegeheim) entstanden. Negative Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung des Sportplatzgeländes auf diese Einrichtung sind nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für die benachbarte Wohnbebauung, die östlich an das Plangebiet angrenzt. Auch diesen Nutzungen gegenüber (überwiegend Wohnen) dürften die Auswirkungen, beispielsweise was die Lärmauswirkungen anbelangt, deutlich geringer und verträglicher sein, als dies ein Sportplatzgelände unter Normalbetrieb wäre.

Dadurch ist die Auswirkung der Planung eher als positiver Beitrag zur Ortsentwicklung zu sehen. Negative Auswirkungen auf die bisherige Nutzung können in keiner Weise erkannt werden.

9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet erzeugt durch die hier entstehende Bebauung eine Zunahme des örtlichen Verkehrsaufkommens. Der Zuwachs an täglichen Fahrten des Individualverkehrs wird allerdings in Bezug auf das städtische oder regionale Verkehrsnetz nur sehr gering ins Gewicht fallen, weil das örtliche Straßennetz gut und großzügig ausgebaut und damit für den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes gut gerüstet ist. Die Tatsache, dass das Plangebiet nicht weit von den Bundesstraßen B 241 „Altenauer Straße“ und von der B 242 entfernt liegt, ist gewährleistet, dass der Verkehr auf kurzem Wege in regionale Netz abgeleitet werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass es zu keinen Überlastungstendenzen auf kleineren Gemeindestraßen und nicht zu Belästigung oder Überlastung von angrenzenden gewachsenen Siedlungsstrukturen bzw. der vorhandenen gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur kommen wird.

9.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Von Seiten der Stadt entstehen keine Kosten für das Vorhaben. Zwischen dem Vorhabenträger, der „ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs- GmbH & Co. 10.KG, Lietzenburger Straße 107, 10707 Berlin und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird ein städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger bereit erklärt, sämtliche Kosten der Planung und der dazugehörigen Verfahren im Sinne des § 11 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB, insbesondere die Finanzierung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan sowie weitere Folgekosten (u. a. Erschließungskosten, zur Bodenpolitik, Kosten für den ökologischen Ausgleich und Artenschutz) zu übernehmen.

Der Investor / Eigentümer des Plangebietsgrundstückes ist willens und in der Lage die finanziellen Mittel, die zur Planung, Erschließung und Errichtung des mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens erforderlich sind, aufzubringen.

10. Verfahren

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in ihrer öffentlichen Sitzung amden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ gefasst. Der Beschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom..... bis.....stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum..... gingen.... Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in öffentlicher Sitzung am..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

11. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020,
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057, Nr.25)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 03.April 2012, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 484)