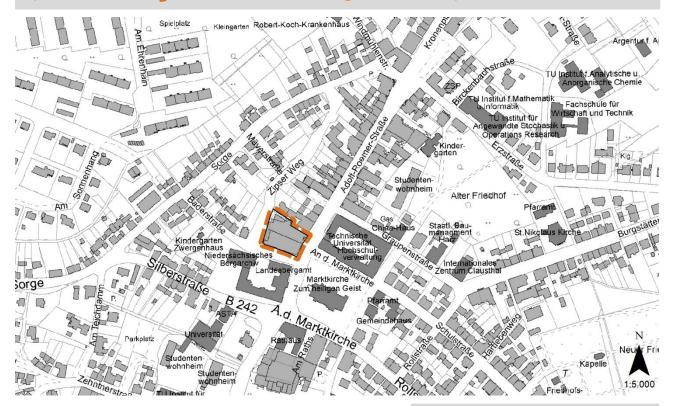
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung

(Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)



Entwurf Stand: 30.06.2020 Betreuung: (Unterschrift) planungsgruppe puche stadtplanung umweltplanung consulting gmbh 349 BP Begründung 2-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung

Projektnummer:

349 BP Begründung 2-b.docx

Kommune:

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld An der Marktkirche 8 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1 37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc Raphael Bachmann, M.Sc Lisa Egger, M.A.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Verfahren	Ž
2	Motivation und Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	Z
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Geltungsbereich und Bestandsnutzungen	3
2.4	Beschreibung des geplanten Projektes	4
2.5	Umfang der 6. Änderung des Bebauungsplanes	15
2.6	Planungsalternativen	18
3	Ziele und Zwecke der Planung	19
4	Flächennutzungsplan	19
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	20
5.1	Städtebauliches Konzept	20
5.2	Nutzungen und Nutzungskonflikte	25
5.3	Infrastruktur	26
5.3.1	Ver- und Entsorgung	26
5.3.2	Verkehrliche Erschließung	26
6	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu	
	erwartenden Auswirkungen	27
6.1	Umweltbelange	27
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	28
6.2.1	Schutzgüter	29
6.2.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften/Artenschutz	29
6.2.1.2	Boden	29
6.2.2 6.2.3	Schutzgebiete Klimaschutz und Klimaanapassung	31 24
	·	31
6.3	Bewertung der Eingriffsintensität	32
7	Festsetzungen	33
7.1	Art der baulichen Nutzung	34
7.2	Maß der baulichen Nutzung	34



П

VBP Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung

7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	34
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	35
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	35
7.3	Bauweise	35
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	35
7.5	Sonstige Festsetzungen	35
7.5.1	Geltungsbereich	35
8	Städtebauliche Werte, Kosten	36
ABBILD	UNGSVERZEICHNIS	
Abbildung	1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (LGLN, 2014, ohne Maßstab)	4
Abbildung	2: Ansicht Nord-West, Zipser Weg (MARS Architekten, 2020)	5
Abbildung	3: Ansicht Süd-West, Baderstraße (Mars-Architekten, 2020)	5
Abbildung	4: Ansicht Süd-Ost, Adolph-Roemer-Straße (Mars-Architekten, 2020)	6
Abbildung	5: Ansicht Nord-Ost, Nachbargrundstück (Mars-Architekten, 2020)	6
Abbildung	6: Lageplan des geplanten Objektes (Mars-Architekten, 2020)	7
Abbildung	7: Südost-Ansicht des geplanten Objekts (MARS Architekten, 2019, ohne Maßstab)	7
۸ bbilduna	8: Schnitt mit Marktkirche und Bergarchiv (Mars-Architekten, 2020)	8
_	9: Grundriss 2. Untergeschoss (Mars-Architekten, 2020)	8
_	10: Grundriss 1. Untergeschoss, Kellergeschoss (Mars-Architekten, 2020)	9
_	11: Grundriss 1. Untergeschoss (Mars-Architekten, 2020)	10
_	12: Geplanter Grundriss, Erdgeschoss (Mars-Architekten, 2020)	11
_	13: Grundriss 1. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)	12
_	14: Grundriss 2. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)	13
_	15: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des	
	Plangebietes (ohne Maßstab)	20
Abbildung	16: Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" aus dem Jahre 1985	23
Abbildung	17: Ausschnitt aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzent-rum" aus dem Jahre 1992	24
Abbildung	18: Ausschnitt aus der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" aus dem Jahre 1992	25
Abbildung	19: Vergleich ehemaliges Kaufhaus Harthun und neu geplantes Objekt (Google Street View, 2019, MARS Architekten, 2019)	29
Abbilduna	20: Ausschnitt der BPG-VO	30



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Synopse zwischen Urbebauungsplan und dessen 1. Änderung, 2. Ergänzung	
und 6. Änderung	16
Tabelle 2: Umweltbelange	27
Tabelle 3: Flächenbilanz	36

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan MARS-Architekten



1 Vorbemerkungen

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. "Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)". Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger der zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom Bebauungsplan in verschiedenen Punkten. Dies liegt hauptsächlich in der Tatsache begründet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors ermöglicht und demgegenüber der angebotsorientierte Bebauungsplan für jedermann gilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) beschränkt und auch § 9a BauGB braucht nicht zur Anwendung kommen. Es besteht daher keine Bindung an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung, besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung ist

 das Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl S. 587)

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.2). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 6).



1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom bis einschließlich durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Motivation und Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Am Standort Ecke Adolph-Roemer-Straße / Baderstraße in Clausthal-Zellerfeld soll ein mehrgeschossiges Wohngebäude entstehen. Zu diesem Zweck soll der bestehende Gebäudekomplex um das Kaufhaus Harthun abgerissen werden. Das Sockelgeschoss wird dabei je nach Substanz abgebrochen. Darauf aufbauend soll dann der neue Komplex für urbanes Wohnen in der Innenstadt entstehen. Zusätzlich sollen Serviceleistungen, wie eine Tagespflegeeinrichtung, Gastronomie- und Gewerbenutzungen und eine Kindertagesstätte etabliert werden.

2.2 Planungserfordernis

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum". Der Bebauungsplan ist durch Änderungen und eine Ergänzung fortgeschrieben worden. Festgesetzt ist dort ein Kerngebiet mit einem gestaffelten Maß der baulichen Nutzung und einer geschlossenen Bauweise. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar.

Das neue Bauvorhaben passt nicht in die bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für das neu geplante Objekt sollen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung fünf Vollgeschosse und eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt werden.



In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes bleibt der Charakter eines Kerngebietes bestehen. Gemäß § 12 (3a) BauGB muss die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht nach den Vorgaben der BauNVO erfolgen, sondern setzt ein Baugebiet fest, dass sich konkret auf das geplante Bauvorhaben bezieht.

In der Konsequenz ergibt sich daher ein Planungserfordernis. Bauleitpläne müssen aufgestellt bzw. geändert werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes ist nach eingehender Prüfung erkennbar, da nur so eine entsprechende Planungskonzeption unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie unter Einstellung und Abwägung der betroffenen Belange sinnvoll vorbereitet und umgesetzt werden kann.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Planung dient der Innenentwicklung durch Umnutzung auf einer innerörtlichen Fläche, die allseitig durch bauliche Anlagen umschlossen sei. Zudem dient die Planung der Innenentwicklung und einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie mit Serviceleistungen, wie eine Tagespflegeeinrichtung, Gastronomie- oder Gewerbenutzungen und eine Kindertagesstätte etabliert werden.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmschG zu beachten sind.

Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

2.3 Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das Vorhaben bezieht sich vollständig auf die Flurstücke Nr. 123/5, 125/13, 397/5, 121/10 und 121/7 der Flur 4, Gemarkung Clausthal-Zellerfeld. Auf den Flurstücken 123/5, 125/13 und 397/5 erfolgt die Bebauung. Die Flurstücke 121/10 und 121/7 dienen der fußläufigen Erschließung des Gebäudekomplexes. Das Plangebiet hat eine Größe von 1994 m². Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich.

Das bestehende Gebäude im Plangebiet wurde ehemals durch das Kaufhaus Harthun genutzt. In Folge der Schließung des Kaufhauses steht das Gebäude leer. Durch das geplante Bauvorhaben soll eine neue adäquate Nachnutzung ermöglicht werden.





Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (LGLN, 2014, ohne Maßstab)

2.4 Beschreibung des geplanten Projektes

Der bestehende Gebäudekomplex soll abgerissen werden. Das Sockelgeschoss wird dabei je nach Substanz auch abgebrochen bzw. in bestimmten Bereichen Modifizierungen vorgenommen. Bei den Modifizierungen handelt sich um eine Abschrägung des Baukörpers im Bereich der Ecke Baderstraße / Zipser Weg. Des Weiteren wird eine Anpassung des Gebäudes im nordöstlichen und nördlichen Bereich erfolgen. Geplant ist ein neues Objekt mit dem Fokus auf seniorengerechtem Wohnen und insgesamt fünf Vollgeschossen. Das neu geplante Objekt dient der Unterbringung von Wohnungen, Wohnungen in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, einer Tagespflege, einer Kindertagesstätte, Gastronomieund Gewerbenutzungen.



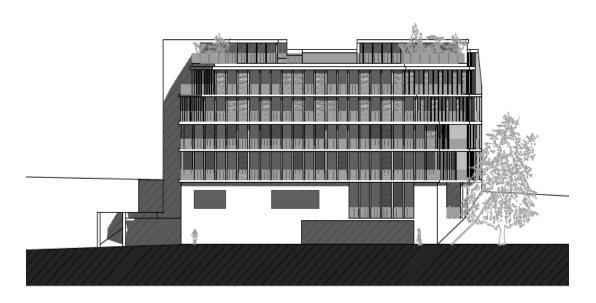


Abbildung 2: Ansicht Nord-West, Zipser Weg (MARS Architekten, 2020)



Abbildung 3: Ansicht Süd-West, Baderstraße (Mars-Architekten, 2020)





Abbildung 4: Ansicht Süd-Ost, Adolph-Roemer-Straße (Mars-Architekten, 2020)

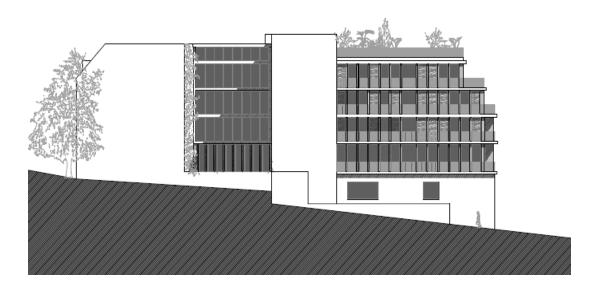


Abbildung 5: Ansicht Nord-Ost, Nachbargrundstück (Mars-Architekten, 2020)



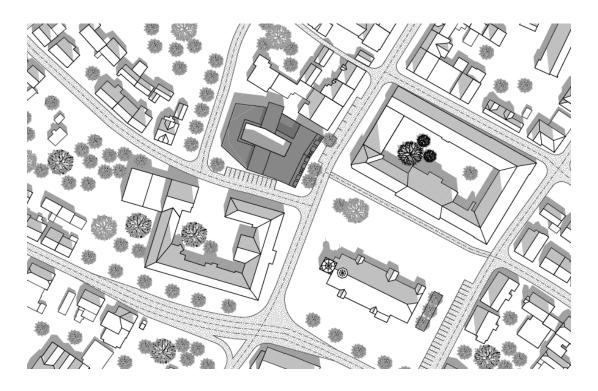


Abbildung 6: Lageplan des geplanten Objektes (Mars-Architekten, 2020)



Abbildung 7: Südost-Ansicht des geplanten Objekts (MARS Architekten, 2019, ohne Maßstab)



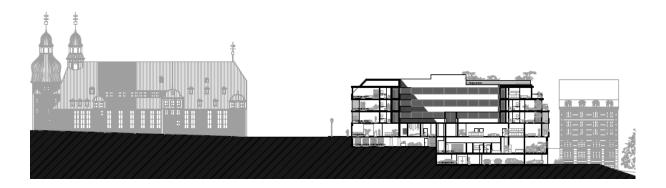


Abbildung 8: Schnitt mit Marktkirche und Bergarchiv (Mars-Architekten, 2020)

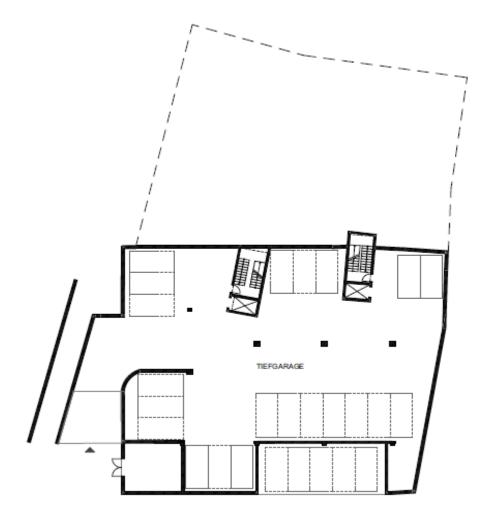


Abbildung 9: Grundriss 2. Untergeschoss (Mars-Architekten, 2020)



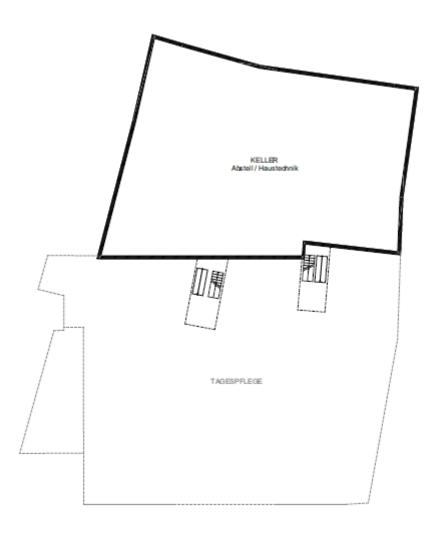


Abbildung 10: Grundriss 1. Untergeschoss, Kellergeschoss (Mars-Architekten, 2020)



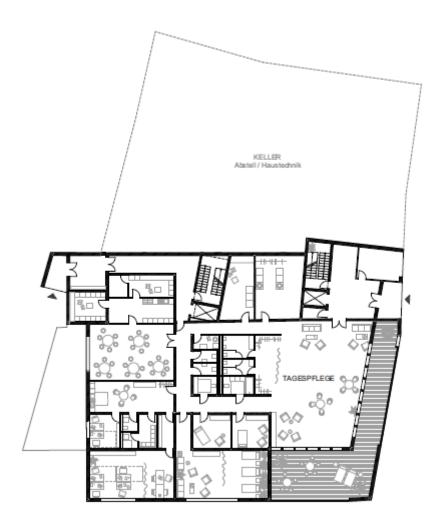


Abbildung 11: Grundriss 1. Untergeschoss (Mars-Architekten, 2020)



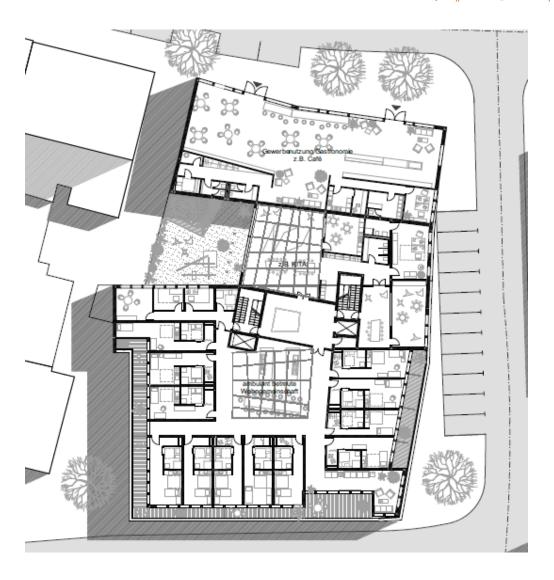


Abbildung 12: Geplanter Grundriss, Erdgeschoss (Mars-Architekten, 2020)





Abbildung 13: Grundriss 1. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)





Abbildung 14: Grundriss 2. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)





Abbildung 15: Grundriss 3. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)



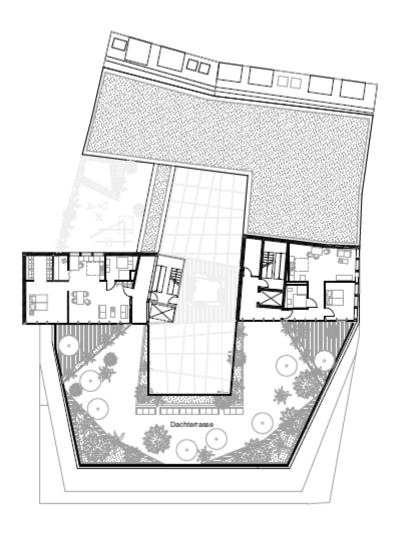


Abbildung 16: Grundriss 4. Obergeschoss (Mars-Architekten, 2020)

2.5 Umfang der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung tangiert den Bereich des Urbebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum", dessen 1. Änderung und 2. Ergänzung. Die 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die städtebauliche Konzeption des Urbebauungsplanes sieht für den Planbereich zwei Kerngebiete mit unterschiedlichen Nutzungen vor. Im westlichen Kerngebiet ist eine III-Geschossigkeit als Höchstmaß mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 als Höchstmaß in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Im östlichen Kerngebiet wurde eine zwingende III-Geschossigkeit und eine Geschossflächenzahl von 2,2 als Höchstmaß in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde jeweils eine II- bzw. III-Geschossigkeit festgesetzt. Zudem wurde festgesetzt, dass ein bestehendes Gebäude in Fassade und Form zu erhalten ist. Des Weiteren befindet sich im Südosten des Plangebietes ein Bereich für den eine I-Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt wurde. Die Grundflächenzahl ist in beiden Kerngebieten mit 1,0 festgesetzt.



Die 1. Änderung im Jahre 1992 beinhaltete eine geringfügige Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen und eine Umgestaltung der Erschließungsstraße im westlichen Bereich (südliches Teilstück des Zipser Weges). Die Änderung bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und die Umgestaltung der Erschließungsstraße waren Voraussetzungen für eine wesentliche Verbesserung der Anlieferzone des Kaufhaus Harthun. Mit der 1. Änderung konnte somit eine Erweiterung des Kaufhaus Harthun vorgenommen werden.

Durch die 2. Ergänzung im Jahre 1992 wurde die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt. Diese wurden im Zuge der 2. Ergänzung ausgeschlossen. Zudem erfolgte eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die vormals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Verkehrsfläche (südliches Teilstück des Zipser Weges) zählt mit Inkrafttreten der 2. Ergänzung nicht mehr zum Geltungsbereich. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet erfuhren keine weiteren Änderungen.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bleibt der Charakter eines Kerngebietes bestehen.

Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Wohnungen in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, einer Tagespflege, einer Kindertagesstätte und Gastronomie- und Gewerbenutzungen.

Die Grundflächenzahl im zukünftigen Baugebiet wird wie bisher mit 1,0 festgesetzt. In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird ein Höchstmaß von 3,1 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von einem bisherigen Höchstmaß von III-Vollgeschossen auf ein Höchstmaß von V-Vollgeschossen geändert.

Im Urbebauungsplan, 1. Änderung und 2. Ergänzung darf die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses in Gebäuden an der Adolph-Roemer-Straße nicht höher liegen als 60 cm über der entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemittelten Höhenlage. In der 6. Änderung wird diese Festsetzung nicht mehr berücksichtigt.

Des Weiteren wird das Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes, welches bislang im Urbebauungsplan sowie in der 1. Änderung und 2. Ergänzung als vorhandenes Gebäude, das in Fassade und Form zu erhalten ist, ebenfalls abgerissen.

Tabelle 1: Synopse zwischen Urbebauungsplan und dessen 1. Änderung, 2. Ergänzung und 6. Änderung

Festsetzungs-	Urbebauungs-	1. Änderung	2. Ergänzung	6. Änderung des B-
inhalt	plan	des B-Planes	des B-Planes	Planes
Art der bauli- chen Nutzung, allgemeine Zu- lässigkeit	Im Kerngebiet MK 1 mit eingeschränkter Nutzung (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Betriebe u. Anlagen die einen	Im Kerngebiet MK 1 mit eingeschränkter Nutzung (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen, Betriebe u. Anlagen die einen	Im Kerngebiet MK 1 mit ein- geschränkter Nutzung (nicht zulässig sind Vergnügungs- stätten, Tank- stellen, Be- triebe u. Anla- gen die einen	Im Kerngebiet sind zulässig: Wohnungen, Wohnungen in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten, Gastronomie- und



Festsetzungs- inhalt	Urbebauungs- plan	1. Änderung des B-Planes	2. Ergänzung des B-Planes	6. Änderung des B- Planes
	höheren Im- missionsricht- wert als 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts auf- weisen)	höheren Im- missionsricht- wert als 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts aufwei- sen)	höheren Im- missionsricht- wert als 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts aufwei- sen)	Gewerbenutzungen, Dachterrassen, Tief- garagen und Keller- abstellflächen)
	Im Kerngebiet MK 2 mit ein- geschränkter Nutzung sind Vergnügungs- stätten nicht zulässig	Im Kerngebiet MK 2 mit ein- geschränkter Nutzung sind Vergnügungs- stätten nicht zulässig	Im Kerngebiet MK 2 mit ein- geschränkter Nutzung sind Vergnügungs- stätten nicht zulässig	
	In MK 1 u. MK 2 sind ab 1. OG Wohnun- gen zulässig	In MK 1 u. MK 2 sind ab 1. OG Wohnungen zulässig	In MK 1 u. MK 2 sind ab 1. OG Wohnungen zulässig	
Ausschluss ausnahms- weise zulässi- ger Nutzungen	-	-	Spielhallen sind unzulässig	-
Geschossflä- chenzahl	2,2	2,2	2,2	3,1
Zahl der Voll- geschosse	III als Höchst- maß im Wes- ten, III zwin- gend im Süd- osten, I als Höchstmaß im Süden, II und III als Höchst- maß im Nord- osten	III als Höchst- maß im Wes- ten, III zwin- gend im Süd- osten, I als Höchstmaß im Süden, II und III als Höchst- maß im Nord- osten	III als Höchst- maß im Wes- ten, III zwin- gend im Süd- osten, I als Höchstmaß im Süden, II und III als Höchst- maß im Nord- osten	V als Höchstmaß im gesamten Plange- biet
Überbaubare Grundstücks- flächen	Festsetzung durch Baulinie und Bau- grenze	Festsetzung durch Baulinie und Bau- grenze, Ge- ringfügige Er- weiterung überbaubarer Grundstücks- flächen	Festsetzung durch Baulinie und Baugrenze	Festsetzung durch Baulinie und Bau- grenze



Festsetzungs- inhalt	Urbebauungs- plan	1. Änderung des B-Planes	2. Ergänzung des B-Planes	6. Änderung des B- Planes
Höhenanlage der baulichen Nutzung	Die Fußboden- oberkante des untersten Vollgeschosses darf in Gebäu- den an der Adolph-Roe- mer-Straße nicht höher liegen als 60 cm über der entlang der straßenseiti- gen Grund- stücksgrenze gemittelten Höhenlage.	Die Fußboden- oberkante des untersten Voll- geschosses darf in Gebäu- den an der Adolph-Roe- mer-Straße nicht höher liegen als 60 cm über der entlang der straßenseiti- gen Grund- stücksgrenze gemittelten Höhenlage.	Die Fußboden- oberkante des untersten Voll- geschosses darf in Gebäu- den an der Adolph-Roe- mer-Straße nicht höher liegen als 60 cm über der entlang der straßenseiti- gen Grund- stücksgrenze gemittelten Höhenlage.	
Erhaltung vor- handener Ge- bäude	Im MK 2 sind entlang der Adolph-Ro- mer-Straße Gebäude in Fassade und Form zu erhal- ten	Im MK 2 sind entlang der Adolph-Ro- mer-Straße Gebäude in Fassade und Form zu erhal- ten	Im MK 2 sind entlang der Adolph-Ro- mer-Straße Gebäude in Fassade und Form zu erhal- ten	-
BauNVO	BauNVO 1968	BauNVO 1990	BauNVO 1990	BauNVO 2017

2.6 Planungsalternativen

Die Schließung des Kaufhaus Harthun hat gezeigt, dass der Einzelhandel keine ausreichende Nachfrage im Plangebiet erfährt. Im Gegensatz dazu sind seniorengerechte Wohnungen im Zentrum gefragt. Das städtebauliche Konzept beruht auf der Bestandsbebauung und der Neuerrichtung eines neuen Gebäudes. Das Bauvorhaben befindet sich in der Innenstadt in unmittelbarer Lage zur Marktkirche. Insbesondere in den Altstädten wächst der Wohnanteil und es besteht ein Bedarf an zentralgelegenen Wohnungen. Städte und Gemeinden stehen daher zunehmend vor der Herausforderung die Altstädte zu beleben. Das geplante Bauvorhaben soll durch seine Mischnutzungen dazu beitragen.

Des Weiteren wird durch die zentrale Lage insbesondere den zukünftigen Bewohnern der seniorengerechten Wohnungen kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfes ermöglicht. Mit der Nutzung der innerörtlichen Fläche wird dem Plangrundsatz Innen- vor Außenentwicklung gefolgt und dementsprechend der Außenbereich vor einer Bebauung geschont. Ein Ausweichen auf andere Standorte wird als betriebswirtschaftlich unrentabel und



besonders für die Planung von seniorengerechten Wohnungen als nachteilig beurteilt. Planungsalternativen sind daher nicht gegeben.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Deckung des Bedarfs nach Wohnraum in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
- Deckung des Bedarfs nach Gastronomie- und Gewerbenutzungen
- Deckung des Betreuungsangebotes für Kinder im Vorschulalter durch eine Kindertagesstätte
- Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes für seniorengerechtes Wohnen und anderen Nutzungen wie Gastronomie- und Gewerbenutzungen, eine Kindertagesstätte und eine Tagespflege
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches
- Nutzung einer innerörtlichen Fläche und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belebung eines ungenutzten Gebäudes bzw. Etablierung von zukunftsfähigen Nutzungen
- Anpassung von städtebaulichen Parametern des Urbebauungsplanes und dessen 1. Änderung und 2. Ergänzung
- Ermittlung der Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft

4 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden.

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nach BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Unmittelbar im Norden grenzen weitere gemischte Bauflächen an, im Westen grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche Verwaltung an, während im Osten eine Sonderbaufläche für die Hochschulverwaltung angrenzt.

Der Bebauungsplan setzt zukünftig im Geltungsbereich ein Kerngebiet fest. Auf Grundlage der zukünftigen Mischnutzungen ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



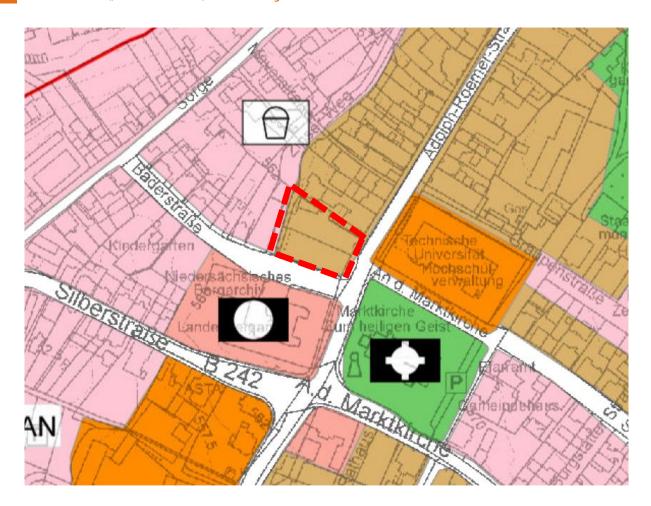


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum". Der Urbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1985. Rechtskraft erlangte er am 21.05.1985. Das Plangebiet befindet sich zudem auch im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes aus dem Jahre 1992 und der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes ebenfalls aus dem Jahre 1992.

Mit der anstehenden 6. Änderung werden nun Änderungen an den städtebaulichen Parametern des Urbebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung und 2. Ergänzung vorgenommen, die die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des geplanten Projektes schaffen sollen.

Der Bebauungsplan setzt zukünftig im Geltungsbereich ein Kerngebiet gemäß § 12 BauGB fest. Die zulässigen künftigen Nutzungen passen sich in das Nutzungsgefüge der Umgebung ein.



Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird von bisher 2,2 auf 3,1 als Höchstmaß festgesetzt. Damit überschreitet die Geschossflächenzahl die zulässige Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für ein Kerngebiet von 3,0 um 0,1. Allerdings können nach § 17 (2) BauNVO die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Durch die geringfügige Überschreitung wird keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung erwartet. Das Vorhaben vereint flächensparendes Bauen mit architektonisch wertvollem Baustil und hat im Ortskern von Clausthal-Zellerfeld Modellcharakter. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne von § 12 BauGB ist außerdem nicht an die BauNVO gebunden, sondern lehnt sich nur an die Regelungen, hier Obergrenzen, an.

Die Geschossigkeit im Plangebiet war bisher räumlich differenziert auf I-, II- und III-Vollgeschosse und in Form von Höchstmaßen festgesetzt. Zusätzlich wurde ein Bereich im Südosten des Plangebietes mit einer zwingenden III-Geschossigkeit festgesetzt. Bei dem ehemaligen Kaufhaus Harthun lag eine III-Geschossigkeit vor. Für das neu geplante Wohngebäude wird nun eine V-Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhendifferenzen der Neuplanung zum Bestandsgebäude stellen sich wie folgt dar:

Höhen Bestandsgebäude (gemessen ab OKKFF EG (Zugang Adolph-Roemer-Straße)1:

- 15,30 m Firsthöhe Vorderhaus
- ca. 9,0 m Traufhöhe Vorderhaus
- 15,30 m höchster Punkt Dach hinterer Bereich

Höhen Neuplanung:

- ca. 15,0 m Firsthöhe Vorderhaus
- ca. 9,70 m Traufhöhe Vorderhaus
- ca. 16,50 m höchster Punkt Zugang Dachterrasse/Staffelgeschoss

Der höchste Punkt des ehemaligen Kaufhauses beträgt demnach 15,30 m. Demgegenüber besitzt das neu geplante Gebäude am höchsten Punkt eine Höhe von ca. 16,50 m. Obwohl das neue Gebäude geringfügig höher ist, fügt es sich in die städtebauliche Umgebung ein. Die Höhe des geplanten Gebäudes ist nicht höher als die angrenzende Marktkirche und das sich im Süden befindliche öffentliche Gebäude.

Auch das Gebäudevolumen und die Kubatur unterscheiden sich zwischen Bestand und Neuplanung nicht wesentlich.

Somit werden keine negativen Auswirkungen bei der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erwartet.

Im Urbebauungsplan, 1. Änderung und 2. Ergänzung wurde festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses in Gebäuden an der Adolph-Roemer-Straße nicht



¹ Daten bereitgestellt von MARS Architekten, 15.06.2020

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

VBP Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung

höher liegen darf als 60 cm über der entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemittelten Höhenlage. In der 6. Änderung wird diese Festsetzung nicht mehr übernommen. Bei dem neuen Gebäude wird die Fußbodenoberkante höher als 60 cm über der entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemittelten Höhenlage erwartet. Durch den Wegfall der Festsetzung sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu erwarten.

Im Urbebauungsplan, in der 1. Änderung und 2. Ergänzung sind die Gebäude entlang der Adolph-Roemer-Straße in Fassade und Form zu erhalten. In der nun 6. Änderung wird diese Festsetzung nicht mehr getroffen. Durch den Wegfall der Festsetzung sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild zu erwarten.

Die ursprünglichen Baugrenzen im Plangebiet werden mit der Errichtung des neuen Wohngebäudes überplant. Die Baugrenzen umschließen dementsprechend das neu geplante Baugebiet im Norden, Westen und Süden und ermöglichen somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Eine Baulinie wird wie bereits im Urbebauungsplan, in der 1. Änderung und 2. Ergänzung im Osten entlang der Adolph-Roemer-Straße festgesetzt. Damit kann die ursprüngliche Intention des Ur-Bebauungsplanes aufrechterhalten werden.

Negative Auswirkungen auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept werden anhand der o.g. städtebaulichen Änderungen jedoch nicht erwartet.



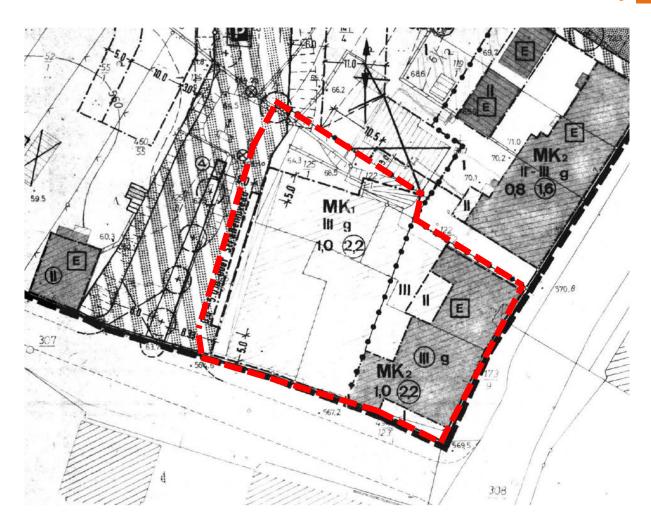


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" aus dem Jahre 1985



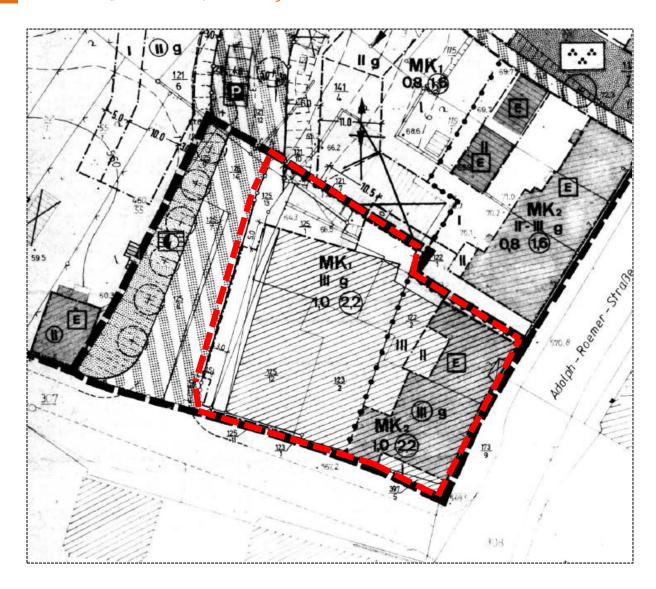


Abbildung 17: Ausschnitt aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" aus dem Jahre 1992



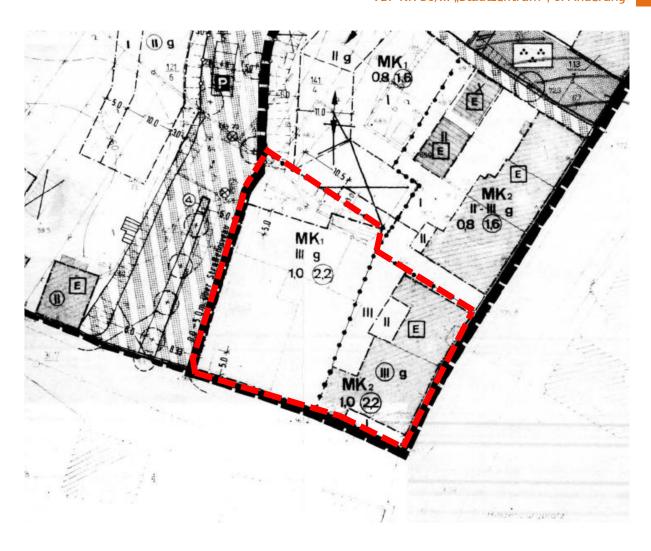


Abbildung 18: Ausschnitt aus der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum" aus dem Jahre 1992

5.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Quartieres, welches durch Wohn- und Mischnutzungen sowie nicht störendem Gewerbe gekennzeichnet ist. Es befindet sich in unmittelbarer westlicher Nähe der Marktkirche und der Gebäude der Technischen Universität. Südlich befindet sich ein öffentliches Verwaltungsgebäude des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Im Norden schließen sich gemischt genutzte Strukturen mit gastromischen Einrichtungen und Wohnen sowie im Westen weitere Wohnnutzungen an.

Die jetzige 6. Änderung des Bebauungsplanes dient in erster Linie dazu mehr Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers mithilfe des geplanten Vorhabens zu etablieren. Des Weiteren werden mit der Tagespflege, Gastronomie- und Gewerbenutzungen und einer Kindertagesstätte die Mischnutzungen im zukünftigen Baugebiet gestärkt. Dementsprechend fügt sich die neue Entwicklung in das vorhandene Nutzungsgefüge ein.

Durch die Neuplanung werden keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst.



5.3 Infrastruktur

5.3.1 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktursysteme sind im öffentlichen Raum vorhanden.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Strukturen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) sind in den Erschließungsstraßen vorhanden. Die Übergabe erfolgt von der Adolph-Roemer-Straße aus im 1. Untergeschoss.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes wird voraussichtlich über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Erdgas erfolgen. Die Prüfung bzgl. der Verfügbarkeit von Erdgas durch den Projektentwickler steht noch aus.

Die Müllentsorgung erfolgt über einen Müllraum im Zugangsbereich der Tiefgarage.

Durch die vollständige Erschließung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt zu erwarten. Es entsteht kein Erschließungsaufwand für die öffentliche Hand.

5.3.2 Verkehrliche Erschließung

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung wird das neue Wohngebäude im Osten von der Adolph-Roemer-Straße, im Westen vom Zipser Weg und im Süden von der Baderstraße eingerahmt. Die bereits existierenden Parkflächen entlang der Baderstraße bleiben bestehen und werden weiter genutzt. Insbesondere durch die Wohnnutzung des neuen Gebäudes werden zudem 26 Stellplätze benötigt, die zusätzlich durch die im 2. Untergeschoss befindliche Tiefgarage abgedeckt werden. Der verkehrliche Zugang zu den Tiefgaragen wird über den Zipser Weg im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

Die Erschließung des Gebäudes wird mithilfe von Eingängen über die Adolph-Roemer-Straße gewährleistet. Die Eingänge davon dienen der Erschließung der Gewerbeeinheit. Ein weiterer Eingang jeweils über die Baderstraße und den Zipser Weg. Der Zugang zum Müllraum und zu der Tiefgarage erfolgt über den Zipser Weg im Nordwesten des Plangebietes.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation werden nicht erwartet.



6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

6.1 Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden. Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Erläutert werden nur die betroffenen Belange, bzw. solche für die ein gesonderter Erläuterungsbedarf besteht.

Tabelle 2: Umweltbelange

Belang	Betroffen	Nicht be- troffen
Schutzgüter		
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		x
Schutzgut Biotoptypen		x
Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser		x
Schutzgut Fläche		x
Schutzgut Oberflächengewässer		x
Schutzgut Klima / Luft		х
Schutzgut Mensch	х	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		х
Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild		х
Biologische Vielfalt		х
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		х
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		х
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		х



	x
	x
	x
x	
	x
	x
	х
	х
	x
	х
	x
	x
	х
	x
	x
	X

Die Festsetzungen der anvisierten Planänderung führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind

6.2 Bemerkungen zur Checkliste

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um geringfügige Veränderungen für die Umwelt. Auswirkungen ergeben sich lediglich durch die steigende zulässige Geschossanzahl von zwei bis drei Geschosse auf fünf Geschosse. Für den Menschen und das Lokalklima sowie für das Ortsbild ergeben sich dadurch Veränderungen.

Im folgende wird auf die Schutzgüter und Sonstiges eingegangen, die als betroffen gelten oder die einer genaueren Erläuterung bedürfen.



6.2.1 Schutzgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig versiegelte und bebaute Fläche. Für die Naturgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser hat das Gebiet deshalb keinerlei Bedeutung.

6.2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften/Artenschutz

Aufgrund der Lage innerhalb der Stadt ist vor und nach der Planänderung mit siedlungstypischer Fauna zu rechnen.

Da ein Gebäudeabriss erfolgen soll, sind eventuell kulturfolgende Vögel und/oder Fledermäuse betroffen. Hierüber liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Es wird daher zunächst auf eine Begutachtung verzichtet. Eventuelle negative Beeinträchtigungen für die Tierwelt können bei Bedarf durch das Einhalten der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelung vermieden oder vermindert werden.

Das Gebiet weißt keinerlei Begrünung auf. Die Einzelbaumpflanzungen entlang des Gehweges liegen außerhalb des Plangebiets. Aus den Planunterlagen des Architekturbüros Mars wird ersichtlich, dass bis auf die Terrassen- und Balkonbegrünung keine weitere Begrünung geplant ist.



Abbildung 19: Vergleich ehemaliges Kaufhaus Harthun und neu geplantes Objekt (Google Street View, 2019, MARS Architekten, 2019)

Bei den Umbaumaßnahmen kann es zu Schädigungen des vorhandenen Straßenbegleitgrüns kommen. Obwohl die Gehölze außerhalb des Plangebiets liegen, sollten diese orientiert an der DIN 18920 -"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" geschützt und bei Verlust ersetzt werden.

6.2.1.2 Boden

Nach dem geltenden Bebauungsplan ist eine GRZ von 1,0 zulässig. Da sich der Versiegelungsgrad auch nach der Planumsetzung nicht verändern wird, ist das Schutzgut Boden als nicht betroffen einzustufen.

Da es durch die Umbauten des Gebäudes zu Bodenbewegungen kommen könnte, muss die Verordnung "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) zum Umgang mit Boden auf Baustellen berücksichtigt werden.



Der Landkreis Goslar empfiehlt gem. der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet sinngemäß die nachfolgend formulierten Maßnahmen zum Bodenschutz, insbesondere was die Anforderungen (§11 BPG-VO) aufgrund der Lage des Plangebietes in einer dem Bodenplanungsgebiet vergleichbaren Einstufung "Teilbereich 2" anbelangt:

- Auf Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, muss der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden-Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, oder ein Bodenaustausch. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn im Einzelfall durch Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Schadstoffe im Oberboden eine Zuordnung des Grundstücks zum Teilgebiet 3 oder Teilgebiet 4 rechtfertigt. In diesen Fällen ist nach § 13 (1) oder § 15 zu verfahren. Die Untersuchung kann auf den Oberboden und die Stoffe Arsen, Blei und Cadmium beschränkt werden.
- In Wohngebieten soll der Wirkungspfad Boden-Mensch durch den Grundstücksbesitzer mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung.

Des Weiteren ist den Regelungen zum Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial (§12 BPG-VO) zu folgen.



Abbildung 20: Ausschnitt der BPG-VO



Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und auf einem nach Westen abschüssigen Gelände. Laut LBEG existieren von Osten nach Westen bis zu 6 Meter Höhenunterschied.

Der Änderungsbereich wird durch die Straßen "Zipser Weg", "Baderstraße" und "Adolph-Roemer-Straße" begrenzt und liegt damit unmittelbar gegenüber der Markkirche und den Gebäuden der technischen Universität Clausthal.

Das Umfeld wird von Kernstadt-typischen Einrichtungen wie Handelsbetrieben, Gastronomie und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie Wohnbebauung und Verkehrsflächen dominiert. Das geplante Gebäude fügt sich mit seiner Nutzung in die Umgebung ein und hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild.

6.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Harz". Der Naturpark stellt kein Schutzgebiet im eigentlichen Sinne dar, sondern ein großräumiges Gebiet, das überwiegend aus Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten besteht und besonders für die Erholung geeignet ist.

Konflikte hinsichtlich der Planung sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Klimaschutz und Klimaanapassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen, dabei ist der Fokus unter anderem auch auf den "Klimaschutz" und die "Klimaanpassung" zu richten.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf das Klima aus und unterstützen damit den Klimawandel. Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern. Dazu zählt beispielsweise:

- die effiziente Produktion von und Versorgung mit emissionsarmen bzw. -freien und erneuerbaren Energien in Form von Wärme und Strom.
- Maßnahmen zur Innenentwicklung, die eine Außenentwicklung vermeiden (verkehrsgünstiger Standort; Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen; Brachstandorte reaktivieren; Nachverdichtung etc.)



- Eine kompakte Bauweise
- Eine auf eine optimale passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen ausgerichtete
 Stellung der Baukörper und Vermeidung von Verschattung, Dachformen und Neigung
- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Nutzung von Wärmequellen (Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen)
- Freihaltung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- Versiegelungsbeschränkungen / Entsiegelungen

Neben den rein technischen Maßnahmen, sind auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung.

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselinseleffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden über die Pflanzflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen ein zentrales Erfordernis. Dazu zählt beispielsweise das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens, die gedrosselte Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in Vorfluter bzw. die Kanalisation oder Dachbegrünung und Versiegelungsbeschränkungen.

Auf Grund der hier beabsichtigten Änderung im Bebauungsplan sind Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

6.3 Bewertung der Eingriffsintensität

Die Bestandssituation in Verbindung mit dem Planvorhaben, sowie die Checkliste der Umweltbelange verdeutlichen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Kompensationen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.



7 Festsetzungen

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 (3a) BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhabenund Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 (3a) BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages ist grundsätzlich möglich.

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf Grundlage des § 12 (3a) BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet der 6. Änderung tangiert den Urbebauungsplan, dessen 1. Änderung und 2. Ergänzung.

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Veränderung der Zahl der Baugebiete, die Festsetzung eines Kerngebietes mit konkreten Nutzungen und die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Änderung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl, so dass die geplanten Baumaßnahmen realisiert werden können.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, V-Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1 als Höchstmaß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und einer Baulinie festgesetzt. Die ursprünglichen Baugrenzen im Plangebiet werden mit der Errichtung des neuen Wohngebäudes überplant. Hierbei umschließen die neuen Baugrenzen das neu geplante Objekt im Norden, Westen und Süden und ermöglichen somit eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Die bereits im Ur-Bebauungsplan, in der 1. Änderung und 2. Ergänzung festgesetzte Baulinie an der Adolph-Roemer-Straße bleibt bestehen.

Die 1. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes stammen aus dem Jahr 1992. Daher richten sich diese nach der BauNVO 1990, demzufolge ist eine Anpassung an die heutige Rechtsgrundlage der BauNVO 2017 nötig.

Zukünftig ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich relevant und heranzuziehen.



7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Vorhabenkonzept ein Kerngebiet fest. Die Festsetzung des Baugebietes entspricht der städtebaulichen Zielstellung des geplanten Vorhabens.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 9 (2) BauGB und § 12 (1) BauGB und verpflichtet. Somit wird sichergestellt, dass das Vorhaben entsprechend der Planung und dem Durchführungsvertrag zeitnah umgesetzt wird.

Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Wohnungen in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, einer Tagespflege, einer Kindertagesstätte sowie Gastronomie- und Gewerbenutzungen.

Zulässig im Kerngebiet sind:

- Wohnungen,
- Dienstwohnungen,
- Wohnungen in Form von ambulant betreuten Wohngemeinschaften,
- Tagespflegeeinrichtungen,
- Kindertagesstätten,
- Gastronomie- und Gewerbenutzungen,
- Dachterrassen,
- Tiefgaragen und
- Kellerabstellflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl in Anlehnung an § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.

Die Grundflächenzahl wird im Kerngebiet wie bisher auf 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.



7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter zulässig sind. Für das geplante Vorhaben wird eine Geschossflächenzahl von 3,1 als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an § 17 (1) BauNVO liegt die Obergrenze für ein Kerngebiet bei 3,0. Allerdings können nach § 17 (2) BauNVO die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Es wird keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das geringfügige Überschreiten der Obergrenze erwartet (weitere Erläuterungen siehe auch Kapitel 5.1).

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet in Anlehnung an §§ 16 und 20 BauNVO auf V-Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

7.3 Bauweise

Wie bereits im Urbebauungsplan, der 1. Änderung und der 2. Ergänzung erfolgt die Errichtung des Gebäudes in einer geschlossenen Bauweise. In Anlehnung an § 22 (3) BauNVO werden Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an Hand der konkreten Projektplanung festgesetzt. Sie wird in Anlehnung an § 23 (1), (3) und (5) BauNVO durch Baugrenzen im Norden, Westen und Süden bestimmt. In Anlehnung an § 23 (1), (2) und (5) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche im Osten entlang der Adolph-Roemer-Straße durch eine Baulinie festgesetzt, die bereits im Urbebauungsplan, der 1. Änderung und 2. Ergänzung dort festgesetzt wurden. Innerhalb des durch Baugrenzen und Baulinien vorgegebenen Baufensters ist das Gebäude zu errichten.

7.5 Sonstige Festsetzungen

7.5.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 ersichtlich.



8 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 3: Flächenbilanz

(Britta Schweigel)

Flächenbilanz des Plangebietes:		
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1994 m²	
Netto-Bauland	1994 m²	

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/III "Stadtzentrum", 6. Änderung entstehen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wird eine vertragliche Regelung (Durchführungsvertrag) mit den Antragstellern geschlossen in der die Kosten- und Erschließungsfragen geklärt werden. Die notwendige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich durch die Errichtung von Privatwegen.

Die Bürgermeisterin	
	(Siegel)

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

