

Beteiligungsverfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“

1. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

fand am **29. März 2006** durch eine öffentliche Bürgerversammlung im Dietzelhaus in Zellerfeld statt. Der Verlauf der Versammlung wurde in einer Niederschrift festgehalten.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 20. März 2006** mit Stellungnahme-Frist **bis zum 10. April 2006**.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|------------------------------|
| ➤ Deutsche Telekom AG, T-Com | Schreiben vom 10. April 2006 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Schreiben vom 28. März 2006 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 7. April 2006 |
| ➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V. | Schreiben vom 27. März 2006 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|--|--|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 23. März 2006 |
| ➤ Handwerkskammer Braunschweig | Schreiben vom 31. März 2006 |
| ➤ Harzwasserwerke GmbH | Schreiben vom 4. April 2006 |
| ➤ IHK Braunschweig | Schreiben vom 23. März 2006 |
| ➤ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | Schreiben vom 23. März 2006 |
| ➤ Polizeiinspektion Goslar | Schreiben vom 31. März 2006 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | telefonische Nachricht vom 4. April 2006 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 | Schreiben vom 23. März 2006 |
| ➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH | Schreiben vom 23. März 2006 |
| ➤ Zweckverband Großraum Braunschweig | Schreiben vom 31. März 2006 |

Folgende durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Kabel Deutschland GmbH
- Pro Clausthal-Zellerfeld
- Stadtmarketing
- Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH
- Deutsche Post Bauen GmbH
- GLL Braunschweig, Katasteramt Goslar

3. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

fand vom **8. Mai 2006 bis einschließlich 8. Juni 2006** durch öffentlichen Aushang im Flur des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es sind mehrere Anregungen eingegangen (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Lothar Bußmann, Zellerfeld | Stellungnahme vom 11. Mai 2006 |
| ➤ Familie Mengler | Stellungnahme vom 15. Juni 2006 |

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 2. Mai 2006** mit Stellungnahme-Frist **bis zum 8. Juni 2006**.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|-----------------------------|
| ➤ Deutsche Telekom AG (T-Com) | Schreiben vom 7. Juni 2006 |
| ➤ Ev.-luth. Kirchengemeinde Clausthal | Schreiben vom 31. Mai 2006 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 2. Juni 2006 |
| ➤ Polizeiinspektion Goslar | Schreiben vom 11. Mai 2006 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 | Schreiben vom 13. Juni 2006 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|--|--|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 6. Juni 2006 |
| ➤ Deutsche Post Bauen | Schreiben vom 11. Mai 2006 |
| ➤ Harz Energie | Schreiben vom 16. Mai 2006 |
| ➤ IHK Braunschweig | Schreiben vom 9. Mai 2006 |
| ➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH | Schreiben vom 2. Juni 2006 |
| ➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein | Schreiben vom 11. Mai 2006 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | telefonische Nachricht vom 9. Mai 2006 |
| ➤ Samtgemeinde Bad Grund | Schreiben vom 9. Mai 2006 |
| ➤ Stadt Langelsheim | Schreiben vom 12. Mai 2006 |
| ➤ TU Clausthal | Schreiben vom 1. Juni 2006 |
| ➤ Zweckverband Großraum Braunschweig | Schreiben vom 12. Mai 2006 |

Folgende durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- GLL Braunschweig, Katasteramt Goslar
- Ev.-Luth. Kirchengemeinde Zellerfeld
- Handwerkskammer Braunschweig
- Kabel Deutschland GmbH
- Kath. Kirchengemeinde Clausthal-Zellerfeld
- Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landeskirchenamt
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nds. Landvolk
- Pro Clausthal e.V.
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig
- Stadtmarketing
- Stadtwerke
- Bergstadt St. Andreasberg
- Stadt Bad Harzburg
- Stadt Braunlage
- Stadt Osterode

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 29. März 2006 (Bürgerversammlung)

Bürgermeister Michael Austen begrüßt die 46 Anwesenden zur Bürgerversammlung im Tugendsaal des Dietzelhauses in Zellerfeld. Der Rat der Bergstadt ist vertreten durch Herrn Austen, Astrid Maitas als Vorsitzende des Umwelt- und Bauausschusses sowie die Ratsmitglieder Barbara Diederich und Udo Künstel. Die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz ist durch Samtgemeindegemeister Walter Lampe und Stadtplanerin Wiebke Bruns (Protokollführerin) vertreten. Vorhabenträgerin Ina Portugal wird durch die Planer Hans und Jan Albrecht vom Büro „Albrecht Architekten“ aus Hardegsen begleitet.

Der Bürgermeister erläutert, dass diese Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB dazu dient, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Herr Austen betont, dass sich die neue Planung im Rahmen dessen bewegen wird, was nach dem Baurecht allgemein zulässig ist. Es sei nicht vorgesehen, dem Projekt über den Bebauungsplan Nr. 84 irgendwelche Sonderrechte zu verschaffen.

Albrecht Architekten geben mit einem Beamer-Vortrag eine Einführung in den aktuellen Stand ihrer Planung für den Neubau des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“. Er entsteht als Ersatz des Altbaues auf dem selben Grundstück zwischen Spiegelthaler Straße, Treuerstraße, Am Schützenplatz und Schützenstraße. Das Grundstück hat eine erhebliche Neigung und fällt von der Spiegelthaler Straße zur Gasse „Am Schützenplatz“ um rund 4 m ab.

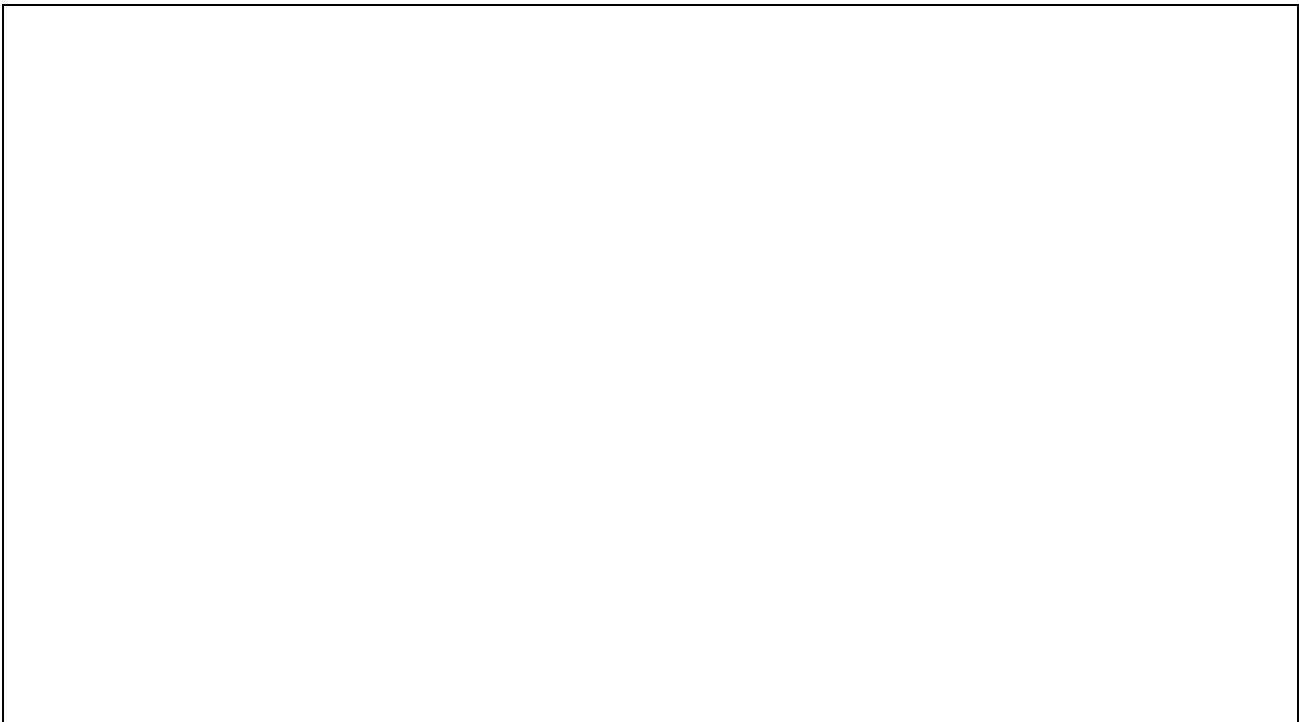
An der Spiegelthaler Straße ist ein zweigeschossiger, traufständiger Baukörper vorgesehen. An ihn schließen rückwärtig nach Süden hin zwei schmalere, zweigeschossige Flügel an, zwischen denen ein Innenhof liegt. An der Gasse „Am Schützenplatz“ soll ein dreigeschossiger, traufständiger Bauteil entstehen, der zur Schützenstraße und zur Treuerstraße jeweils einen quer stehenden, zu diesen Straßen traufständigen Kopfbau hat. Vor dem Kopfbau an der Schützenstraße liegen die Einstellplätze für die Mitarbeiter (rund 10 Stück). Vor dem Kopfbau an der Treuerstraße soll eine halböffentliche Zone mit Garten und Terrasse entstehen, um zwischen Haupteingang und Mehrzweckraum einerseits und der Öffentlichkeit andererseits vermitteln. Die Fassaden des Neubaues sollen durch entsprechende Untergliederungen eine dem Quartier angemessene Maßstäblichkeit erhalten, und sie werden der Örtlichen Bauvorschrift angepasst sein.

Albrecht Architekten erläutern auch die innere Organisation des geplanten Neubaus. Im dreigeschossigen Bereich nimmt das Sockelgeschoss Haupteingang, Mehrzweckraum, Verwaltung, Küche und Funktionsräume auf. In den beiden oberen Geschossen (zur Spiegelthaler Straße hin als Erdgeschoss und 1. OG) befinden sich die Pflegeplätze mit je zwei Wohngruppen pro Etage. Rund um das Atrium sind die Bauteile z. T. einbündig und z. T. zweibündig, so dass in einigen Bereichen vom Flur aus Blicke ins Freie möglich sein werden. Zur Gasse „Am Schützenplatz“ liegen nebeneinander zwei Wohngruppenräume, die hier gut besont und außerdem zusammenlegbar sind. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen tritt der traufständige Neubau in der bisher eng bebauten Gasse „Schützenplatz“ deutlich zurück. Dieser Bereich könne mit einer Grünzone gestaltet werden.

Der Haupteingang liegt an der Treuerstraße. Am Mitarbeiter-Parkplatz an der Schützenstraße gibt es einen separaten Personaleingang. Die Küche wird vom Schützenplatz aus beliefert (Anlieferung durch die Küche des ebenfalls von der Vorhabenträgerin betriebenen Pflegeheimes „Stadthaus am Zwingerwall“ in Goslar).



Das am 29. 3. 2006 vorgestellte Vorhaben als Foto-Montage aus einem Luftbild mit dem geplanten Neubau (Albrecht Architekten).



Beispiel-Grundriss des vorgestellten Vorhabens, hier eines der Obergeschosse (Albrecht Architekten).

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Gerhard Hering, Treuerstraße 39: Wäre ein anderer Grundriss möglich? z. B. eine große U-Form ?</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 Festsetzungen zu Formen und Standorten der Gebäude im Geltungsbereich zu treffen. Die Bauherren sollen bei der Gestaltung der Grundrisse so weit wie möglich gestalterische Freiheit haben. Durch die „Örtliche Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ erfolgen bereits Einschränkungen (Verpflichtung u. a. zu traufständigen Gebäuden mit bestimmten Gebäudehöhen).</p> <p>Geeignete Formen der Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes sind im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen. Die Begründung zum B-Plan wird auf diesen Themenkomplex eingehen.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan nicht relevant. Soweit erforderlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p> <p>Nebengebäude, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Es ist auch nicht vorgesehen, sie im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 auszuschließen. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p> <p>Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 Festsetzungen für die Standorte von Mülltonnen zu treffen. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 Festsetzungen zu Stützmauern zu treffen. Die bestehenden Rahmenbedingungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Nds. Bauordnung (NBauO) können als ausreichend angesehen werden. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p> <p>Geeignete Formen der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen. Die Begründung zum B-Plan wird auf diesen Themenkomplex eingehen. Da das Grundstück, auf dem der Neubau des Pflegeheimes entstehen soll, bereits bebaut war, ist hier nicht mit schwierigen Problemen zu rechnen.</p>
<p>Albrecht Architekten: Nein, das wäre nicht möglich, weil die Nordostecke mit dem Haus Spiegelthaler Straße 23 belegt ist und dieser Teil des Blockes nicht zum Grundstück der Vorhabenträgerin gehört.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Erfolgt an der Westseite des Neubaus über den Bereich des Parkplatzes an der Schützenstraße die Ver- und Entsorgung des Gebäudes?</p>	
<p>Albrecht Architekten: Über diesen Bereich soll die Wäsche (Schmutzwäsche, saubere Wäsche) transportiert werden.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Werden hier auch Getränke angeliefert?</p>	
<p>Albrecht Architekten: Ja. Die eigentliche Küchenbelieferung soll aber vom Schützenplatz aus erfolgen.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Wozu dient das Nebengebäude im Bereich des Parkplatzes?</p>	
<p>Albrecht Architekten: Hier könnten Geräte des Hausmeisters wie z. B. eine Schneefräse untergebracht werden.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Stehen im Bereich des Parkplatzes Mülltonnen?</p>	
<p>Albrecht Architekten: Die Mülltonnen stehen nicht offen. Wir könnten eventuell einen Müllraum im Untergeschoss unterbringen. Aber die Planung ist noch nicht soweit, dass man das jetzt alles genau sagen kann. Auf jeden Fall wird der Müll eingehaust. Sie werden ihn nicht sehen und nicht riechen. Der Müll des Pflegeheimes wird außerdem vorab entsorgungsgerecht verpackt und kommt dann erst in die Mülltonnen.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: An der Grenze meines Grundstückes soll es künftig eine Stützmauer geben.</p>	
<p>Albrecht Architekten: Es gibt hier einen Höhenversprung zwischen Ihrem Grundstück und dem tiefer liegenden Parkplatz. Aber das haben wir noch nicht im Detail geplant.</p>	
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: In diesem Bereich liegen auch Versorgungsleitungen.</p>	
<p>Albrecht Architekten: Danke für den Hinweis. Das werden wir natürlich noch recherchieren.</p>	

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Gisela Kulke, Arnikaweg 46 Wie sehen die Pflegezimmer aus?</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan nicht relevant. Soweit erforderlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>
<p>Vorhabenträgerin Ina Portugall: Die Pflegezimmer erfüllen selbstverständlich die gesetzlichen Anforderungen, die sich u. a. aus der Heimbaumindestverordnung ergeben. Es gibt 60 Pflegeplätze in vier Gruppen, pro Gruppe ein Doppelzimmer. Die Einzelzimmer werden etwa 15-16 qm und die Doppelzimmer etwa 22-24 qm groß sein. Der Entwurf ist noch nicht ausgefeilt.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Gisela Kulke, Arnikaweg 46 Haben die Zimmer auch Duschen?</p>	<p>s.o.</p>
<p>Vorhabenträgerin Ina Portugall: Jedes Zimmer hat ein eigenes Duschbad, wie es heute so üblich ist.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Gisela Kulke, Arnikaweg 46 Wie sind die Zimmer ausgestattet?</p>	<p>s.o.</p>
<p>Vorhabenträgerin Ina Portugall: Die Ausstattung wird der meines neu errichteten Pflegeheimes in Goslar entsprechen: Pflegebett, Einbauschränk, Nachttisch, Tisch mit zwei Stühlen. Teppichboden, Gardinen.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Gisela Kulke, Arnikaweg 46 Ist Teppichboden denn sinnvoll für Allergiker? Wäre Laminat nicht besser?</p>	<p>s.o.</p>
<p>Vorhabenträgerin Ina Portugall: Laminat ist eine Rutschgefahr. Teppich hat eine wohnlichere Atmosphäre. Der Teppich besteht aus Teflonfasern. Er ist voll waschbar, desinfizierbar und auch für Allergiker geeignet.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Fred Brinkmann, Spiegelthaler Straße 18: Ist das eine Verkaufsveranstaltung? Das hat doch alles nichts mit dem Bebauungsplan zu tun.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan nicht relevant.</p>
<p>Bürgermeister / Stadtplanerin: Richtig, eigentlich hat das nichts mit dem B-Plan zu tun. Da aber offenbar Bedarf besteht, diese Punkte zu erfragen, wollen wir das jetzt eben noch zulassen. Weitere Detailfragen könnten dann vielleicht im Anschluss an die Bürgerversammlung gestellt werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Gisela Kulke, Arnikaweg 46: Wie sieht der Innenhof aus? Ist er gärtnerisch gestaltet?</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 eine Festsetzung dazu zu treffen, dass ein eventuell entstehender Innenhof gärtnerisch zu gestalten wäre. Es ist gestalterische Freiheit des Bauherren, wie er einen Innenhof konzipiert.</p>
<p>Albrecht Architekten: Ja, er wird bepflanzt. Sichtbeziehung für die Bewohner. Vielleicht ein Stück Harzlandschaft wie einen Steingarten, kleinen Themengarten Oberharz, statt großer Laubbäume. Da werden wir von Landschaftsplanern unterstützt. Es wird auf jeden Fall gestalteter Außenraum, nicht einfach gepflastert.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 eine Festsetzung dazu zu treffen, dass ein eventuell entstehender Innenhof gärtnerisch zu gestalten wäre. Es ist gestalterische Freiheit des Bauherren, wie er einen Innenhof konzipiert.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Heinz-Jürgen Mengler, Schützenplatz 1: Die Gasse „Schützenplatz“ ist eng. Reicht das für eine Zufahrt mit Lkw?</p> <p>Albrecht Architekten: In der Tat ist das Schneeräumen im Bereich „Schützenplatz“ zur Zeit schwierig, weil der enge Straßenraum kaum eine Deponie von Schnee erlaubt. Durch das Zurücktreten des hier geplanten Baukörpers wird der Raum in Zukunft größer und die Straße „Schützenplatz“ wird leichter von Schnee zu räumen sein. Lkw könnten auch direkt von der Treuerstraße auf das Betriebsgrundstück fahren. Aber das sind Fragen, die wir noch mit Frau Portugall und der Gemeinde diskutieren müssen. Das Essen kommt fertig mit kleineren Fahrzeugen aus dem Pflegeheim Goslar. Es kommen auf jeden Fall keine 7,5-Tonner als Lieferfahrzeuge vorbei. Und die Müllabfuhr kommt nur einmal die Woche.</p>	
<p>Heinz-Jürgen Mengler, Schützenplatz 1: In der Gasse „Am Schützenplatz“ fährt kein Müllwagen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan nicht relevant. Das Thema wird aber in der Begründung kurz behandelt.</p>
<p>Albrecht Architekten: Dann müssen die Hausmeister den Müll zur Schützenstraße bringen.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Kommen Sie bloß nicht auf die Idee, den Müll an der Schützenstraße abzufahren.</p>	<p>s. o.</p>
<p>namentlich nicht bekannte Anliegerin: Wo ist denn das Problem, wenn da für ein paar Stunden einige Müllbehälter mehr stehen?</p>	<p>s. o.</p>
<p>Lothar Bußmann, Schützenplatz 3: Da geht der Ärger ja wieder von vorn los.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Bürgermeister Michael Austen: Es wird kaum möglich sein, alle Wünsche zu berücksichtigen und alle Belastungen auszuschließen.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Heinz-Jürgen Mengler, Schützenplatz 1: Sie haben eingangs gesagt, es würden großzügige Grenzabstände gehalten, aber der Giebel an der Ecke Treuerstraße / Schützenplatz steht ja auf der Grenze.</p> <p>Albrecht Architekten: Nein, halb h hält der Giebel Abstand zur Straßenmitte (rund 5 m von der Straßenmitte). Würden wir so wie im historischen Bestand weiter bauen, müssten wir direkt auf die Grenzen bauen. Aber wir nehmen die Abstände der NBauO und bleiben weiter zurück. Ziehen die Flucht nicht durch, versuchen aber noch die Quartierecke zu besetzen. Wir möchten den Haupteingang angemessen präsentieren und Verbindung und Kommunikation nach außen stattfinden lassen. Bedrohliche Enge wird es nicht geben. Am Schützenplatz weicht das Hauptgebäude deutlich gegenüber dem heutigen Zustand zurück, insgesamt 12 m Abstand zum gegenüberliegenden Gebäude.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 Festsetzungen zu Gebäudehöhen zu treffen, da die bestehenden Rahmenbedingungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Nds. Bauordnung (NBauO) als ausreichend angesehen werden können. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Fred Brinkmann, Spiegelthaler Straße 18: Mit welchen Gebäudehöhen habe ich im Bereich der Spiegelthaler Straße zu rechnen? Ist es dort ein langer Baukörper oder gibt es Versprünge, die das aufbrechen, entsprechend der bunt gewürfelten Kleinteiligkeit im Bestand?</p> <p>Albrecht Architekten: Der Baukörper ist hier an sich ein Stück Haus. Zweigeschossig an der Spiegelthaler Straße, an Schützenplatz drei Ebenen mit einem Sockelgeschoss und zwei Obergeschossen. Zweigeschossig ist an der Spiegelthaler Straße das übliche Maß. Auch hier geht es uns um Maßstäblichkeit. 6 m Traufhöhe an Spiegelthaler Straße. An Südfassade kann es für die Gemeinschaftsräume Erkerthemen geben. Das passt auf der Nordseite nicht. Aber Treppenhaus und Flurende kann ich anders gestalten, Spiel von offen und geschlossen ist möglich. Wir haben unterschiedliche Elemente in den Geschossen, allein daher ist keine einheitliche Fassade möglich.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zu Fassadengliederungen treffen, da die bestehenden Rahmenbedingungen von Baugesetzbuch (BauGB), Nds. Bauordnung (NBauO) und allgemeiner für den Ortsteil geltender „Örtlicher Bauvorschrift“ als ausreichend angesehen werden können. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p>
<p>Fred Brinkmann, Spiegelthaler Straße 18: Firsthöhe an der Spiegelthaler Straße? Im Vergleich zum Haus Henze?</p> <p>Albrecht Architekten: Zweibund hat eine andere, etwas größere Gebäudebreite, die bei einer fixen Dachneigung eine größere Firsthöhe erreichen würde als das Nachbargebäude. Die ÖBV ermöglicht aber Variationen in First- und Traufhöhe, das ist sogar gewünscht.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 Festsetzungen zu Gebäudehöhen zu treffen. Die bestehenden Rahmenbedingungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Nds. Bauordnung (NBauO) können als ausreichend angesehen werden. Alles Weitere ist soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p>
<p>Bürgermeister Michael Austen: Mir wichtig, dass Vorhaben sich in die rechtlichen Bedingungen einpasst und es keine objektiven Probleme gibt, wenn auch nicht alle subjektiven Probleme auszuräumen sind. Die Art, wie wir heute geredet haben, ermutigt, das auch bei einem anderen Verfahren zu tun. Hoffe, dass Sie sich ernst genommen fühlen.</p>	
<p>Gerhard Hering, Treuerstraße 39: (an die Planer) Die ÖBV sollten Sie unbedingt beachten. Ich möchte Sie da nur warnen.</p>	
<p>Bürgermeister Michael Austen: Das Vorhaben wird sich in die ÖBV einfügen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den gesamten historischen Stadtkern Zellerfeld gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“. Details sind soweit erforderlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) zu klären.</p>
<p>Albrecht Architekten: Mit Rücksicht auf die Bettlägerigen möchten wir die Fassade so weit wie möglich öffnen. Wir brauchen Glas und Sonne, keine kleinen Butzenfenster mit Sprossen. Wenn ich im Alter in so einem Haus lebe, habe ich einen Anspruch darauf, dass ich Licht habe. Das werden wir mit der Stadt besprechen.</p>	<p>s. o.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Kirsten Degenhardt, Schützenstraße 51: Uns interessiert, auf was für eine Fassade wir künftig schauen werden. Wird sie hässlich? Aus Beton vielleicht? Oder strahlend weiß? Gibt es ein Ziegeldach?</p> <p>Albrecht Architekten: Es gibt heute fantastische Lösungen, auch elegante Verkleidungen. Holz können wir aus Brandschutzgründen nicht machen, aber Holzähnliches wäre möglich. Ziegeldach werden wir machen müssen. Wir sind noch am Anfang. Suchen den richtigen Antritt, in Respekt für den Städtebau und das Gesetz. Versuchen aus Grundriss heraus Oberflächen zu finden, Relief, Materialien.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 Festsetzungen zur Gestaltung zu treffen. Die bestehenden Regelungen der für den ganzen Stadtkern geltenden „Örtlichen Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ werden als ausreichend angesehen, um auch beim Neubau des Alten- und Pflegeheimes eine dem Bestand angepasste Fassadengestaltung sicher zu stellen.</p>
<p>Kirsten Degenhardt, Schützenstraße 51: Wir werden das für immer anschauen müssen.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Bürgermeister Michael Austen: Diese Ängste können wir Ihnen derzeit nicht zu hundert Prozent nehmen. Das entwickelt sich ja noch.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Albrecht Architekten: Wir haben auch Frau Portugalls Haus in Goslar geplant und der dort entstandene Neubau ist ganz sicher kein Verbrechen gegen die Menschlichkeit.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan Nr. 84 nicht relevant.</p>
<p>Bürgermeister Michael Austen: Ich habe das neue Haus besucht und es hat mich sehr positiv beeindruckt. Ich könnte mir selbst vorstellen, dort zu wohnen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan Nr. 84 nicht relevant.</p>
<p>Ina Portugal: Sie können sich das gern selbst einmal ansehen. Jeder Interessierte ist mir herzlich zu einem Besuch in Goslar willkommen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan Nr. 84 nicht relevant.</p>
<p>Albrecht Architekten: Spätestens zum Bauantrag könnten wir die Planung noch einmal vorstellen, auch wenn wir dazu nicht verpflichtet sind.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Für den B-Plan Nr. 84 nicht relevant.</p>
<p>Astrid Maitas, UBAC-Vorsitzende: Im weiteren Verfahren gibt es ja weitere Gelegenheit zur Beteiligung. Mehr kann man heute nicht vorstellen. Ich bin glücklich über diese Entwicklung. Ich sehe sie als echten Qualitätssprung, denn sie nimmt mehr Rücksicht auf die Umgebung als die vorherige Planung.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 findet zum zweiten Mal eine Beteiligung der Bürger statt.</p>
<p>Heinz-Jürgen Mengler, Schützenplatz 1: Es geht ja nicht nur um das Wohnen in dem Neubau, sondern auch um das Wohnen der Menschen drumherum.</p>	<p>s. o.</p>
<p>Albrecht Architekten: Wir werden ja noch über einige Details reden. Aber das Vorhaben muss auch bezahlbar bleiben.</p>	<p>s. o.</p>

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen	Abwägung und Beschluss
<p>Bürgermeister Michael Austen: Das Einpassen eines solchen Sonderbaus in ein vorhandenes Quartier wird immer zu gewissen Konflikten führen, u. a. zu Fragen der Schönheit und des Geschmacks. In der Phase der Auslegung haben die Bürger noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme. Dort können sie sich informieren und Stellung nehmen.</p> <p>Was die ÖBV angeht: Ich bin dabei, dafür zu werben, nach einem Jahr eine Zwischenbilanz zu ziehen, und zwar der Rat gemeinsam mit der Verwaltung und dem Landkreis. Was haben wir dabei gelernt? Wir sind durchaus problembewusst.</p> <p>Danke für die Teilnahme.</p>	<p>s. o.</p>

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20. März 2006 bis zum 10. April 2006

Die Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen des sog. „Monitoring“ nach § 3 (1) BauGB neuer Fassung um Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten worden.

Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: Vorlage zum Aufstellungsbeschluss sowie Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss und zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss enthielt eine allgemeine Erläuterung der Planungsziele und zwei Lagepläne zum Geltungsbereich.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen des „Monitoring“ zur Planung geäußert:

1. Deutsche Telekom AG

Stellungnahme vom 10. April 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>An den Grenzen des Plangebietes sind die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen, der derzeitigen Versorgung des Plangebietes dienenden Telekommunikationsanlagen vorhanden. Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien möglichst nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ dass für den Ausbau des Kommunikationslinien-netzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist ➤ dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die 1. Änderung zum B-Plan wird weiterhin keine Festsetzung zu Verkehrsflächen treffen. Die bestehenden Verkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, und innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Bedarf für neue Verkehrsflächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sei darauf hingewiesen, dass Festsetzungen eines B-Planes gemäß Baugesetzbuch ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen. Wirtschaftliche Erwägungen einer Aktiengesellschaft gehören nicht zu diesen städtebaulichen Gründen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Regelung kann nicht Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein. Welche Festsetzungen grundsätzlich möglich sind, ergibt sich allein aus dem Katalog in § 9 BauGB. Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Geltungsbereiches keine „künftigen Straßen und Wege“ gibt (siehe auch Entwurf, wie er den Trägern öffentlicher Belange zugegangen ist).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Regelung kann nicht Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein. Welche Festsetzungen grundsätzlich möglich sind, regelt allein der abschließende Katalog in § 9 BauGB.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Deutsche Telekom AG)</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Inhaltlich ist dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weiter gegeben.</p>

2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Stellungnahme vom 28. März 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach den vorliegenden Unterlagen ist mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaues auf das Grundstück nicht zu rechnen.</p> <p>Im Bereich der Treuerstraße könnte eine Gashochdruckleitung der Westharzer Kraftwerke in Osterode betroffen sein, da im Bereich von Gashochdruckleitungen ein Schutzstreifen zu beachten ist, der von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung frei zu halten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Eine Nachfrage des Bauamtes bei der Harz-Energie (Nachfolger der „Westharzer Kraftwerke“) hat am 5. April 2006 ergeben, dass nach Auskunft von Herrn Meinecke keine Leitung in der Nähe vorhanden ist.</p>

3. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 7. April 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Naturschutz</p> <p>Im bestehenden B-Plan ist eine fast vollständige Bebauung der Fläche zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist im bisherigen B-Plan lediglich die Erhaltungsfestsetzung eines Baumes von Bedeutung. Der Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung kann deshalb auf ein Minimum reduziert werden und sich im Wesentlichen auf die mögliche weitere Erhaltung des Baumes beschränken.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden aufgrund der gegebenen Situation und konform mit der Beurteilung des Landkreises auf das Wesentliche konzentriert. Die Erhaltung des bisher festgesetzten Laubbaumes ist nicht mehr möglich. Dafür wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Erhebliche zusätzliche und nachteilige Umweltauswirkungen bleiben nicht zurück.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Daten waren der Bergstadt bereits bekannt, da das Bodenplanungsgebiet in allen aktuellen Bauleitplanverfahren der Bergstadt relevant sind. Diese Daten sind daher schon in die Entwurfsunterlagen für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (8. Mai bis 8. Juni 2006) und für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2. Mai bis 8. Juni 2006) eingeflossen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Landkreis Goslar)</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.</p> <p>Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern. 2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen. 3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen. 4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen. <p>Ich bitte um Beachtung der Kennzeichnungspflicht gem. § 9 (3) Nr. 3 BauGB sowie um nachrichtliche Übernahme der Bodenplangebietsverordnung gem. § 9 (4) BauGB.</p>	<p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p> <p>siehe oben</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Diese Anforderung war der Bergstadt bereits bekannt, da dies in allen aktuellen Bauleitplanverfahren der Bergstadt so gehandhabt wird. Diese Daten sind daher schon in die Entwurfsunterlagen für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (8. Mai bis 8. Juni 2006) und für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2. Mai bis 8. Juni 2006) eingeflossen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“ habe ich sowohl grundsätzlich als auch im Hinblick auf die Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Einwände.</p> <p>Der vorhandene Gebäudekomplex gehört zwar zur alten Bausubstanz im Stadtteil Zellerfeld, ist aber durch ständige Veränderungen so deformiert worden, dass die ursprüngliche Bausubstanz kaum noch zu erkennen ist.</p> <p>Unabhängig davon bitte ich, falls beim Abriss und den eventuell notwendigen Tiefbauarbeiten für einen Neubau montanhistorische Relikte gefunden werden (alte Rohrleitungen, Fundamente etc.), uns kurz zu verständigen, damit wir diese photographisch dokumentieren können. Eine Verzögerung der Baumaßnahmen würde dadurch nicht eintreten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Bitte wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

3. Öffentliche Auslegung vom 8. Mai 2006 bis zum 8. Juni 2006

Folgende Bürger haben Anregungen gegeben:

1. Lothar Bußmann, Zellerfeld

Stellungnahme vom 11. Mai 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Anlieferung und Abholung (z.B. Lebensmittelanlieferung, Wäscheanlieferung und Abholung, Müllabfuhr) soll nach derzeitigem Planungsstand direkt hinter meinem Grundstück Schützenplatz 3 erfolgen. Da sich dort meine Terrasse und die Schlafzimmerfenster befinden, befürchte ich nun erhebliche unzumutbare Lärm- und Geruchsmissionen. Aufgrund dessen bitte ich Sie, einen anderen Standort für die Anlieferung und Abholung auf dem Grundstück zu finden, beispielsweise diesen Bereich an die Treuerstraße zu legen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Vorschriften des Bundes zum Immissionsschutz (u. a. mit relativ strengen Grenzwerten für Allgemeine Wohngebiete) bieten bereits ausreichend Handhabe, um auf möglicherweise problematische Konstellationen zu reagieren. Eine zusätzliche Regelung im nachrangigen Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p>

2. Familie Mengler, Goslar

Stellungnahme vom 15. Juni 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“ in der Fassung der Öffentlichen Auslegung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Wir regen an, den „Bauteppich“ im Bereich an der Straße „Schützenplatz“ dadurch zu begrenzen, dass hier eine Baugrenze festgesetzt wird. Diese Baugrenze sollte zu dieser Straße einen Abstand von 5 m halten. Die Straße „Schützenplatz“ ist sehr schmal und es wäre für diesen Bereich sehr wichtig, dass auf ihrer Nordseite nicht erneut direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden kann (wie es bisher mit dem Anbau des „Schützenhauses“ der Fall war). Ohne eine solche Festsetzung wäre es möglich, dass auf der gesamten</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht würde eine solche Festsetzung eine Ungleichbehandlung der Anlieger dieser Straße darstellen. Es stimmt zwar, dass die Straße „Schützenplatz“ relativ schmal ist. Die Bauherren auf der Südseite der Straße „Schützenplatz“ haben jedoch selbst direkt auf die Grenzen zwischen ihren Baugrundstücken und dieser Straße gebaut. Es wäre städtebaulich nicht angemessen, dem Grundstückseigentümer auf der Nordseite etwas anderes abzuverlangen und im Ergebnis eine geringere Baufläche zugestehen. Da zugleich zum B-Plan auch die Abstandsvorschriften der NBauO Auswirkung auf das Baugrundstück haben, ist die Höhe eines möglichen Grenzgebäudes</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Familie Mengler)</p> <p>Nordseite der Straße über eine Länge von maximal 96 m direkt auf die Grenze gebaut werden könnte, während sich auf der Südseite auf mehreren einzelnen Grundstücken Gebäude und Freiflächen abwechseln und somit eine aufgelockerte Bebauung besteht. Eine Grenzbebauung auf der Nordseite würde die Straße sehr stark einengen.</p> <p>Einfahrtsbereiche</p> <p>Es erscheint uns sinnvoll, dass die Zufahrt zum Vorhaben „Altenpflegeheim Schützenhaus“ nicht über die Straße „Schützenplatz“ erfolgt, da diese Straße sehr schmal ist. Schon im Sommer ist auf dieser Verkehrsfläche das Befahren und das Rangieren mit großen Fahrzeugen schwierig. Dieses Problem wird im Winter durch Schneefall und abgelagerten Schnee noch verstärkt. Wir regen daher an, im Bebauungsplan zwischen Abschnitten, die sich für eine Zufahrt eignen bzw. nicht eignen, zu unterscheiden und Festsetzungen für die Einfahrtsbereiche bzw. die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu treffen. Unserer Ansicht nach eignen sich die drei Straßen „Schützenstraße“, „Spiegelthaler Straße“ und „Treuerstraße“ erheblich besser für eine Zufahrt zum Altenpflegeheim, da sie deutlich breiter und besser ausgebaut sind.</p> <p>Nebenanlagen</p> <p>Wir regen an, dass im Bebauungsplan Nr. 84 bzw. in einer dazu gehörigen Örtlichen Bauvorschrift festgesetzt wird, dass die Anlagen, die der Zwischenlagerung von Müll des „Altenpflegeheimes Schützenhaus“ dienen, nicht frei auf dem Grundstück platziert werden dürfen, sondern in einem dafür geeigneten Nebengebäude untergebracht werden müssen.</p>	<p>ohnehin deutlich beschränkt. Direkt auf der Grenze zwischen Schützenhaus-Baugrundstück und Straße „Schützenplatz“ könnte gemäß NBauO nur ein Neubau errichtet werden, für dessen Grenzabstand die halbe Breite der öffentlichen Verkehrsfläche „Schützenplatz“ ausreicht. Angesichts der geringen Breite der Straße wäre dies höchstens ein eingeschossiger Bau; von diesem könnten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Grundstücke auf der Südseite der Straße ausgehen.</p> <p>Der Anregung, für das Schützenhaus-Grundstück entlang der Straße „Schützenplatz“ keinen Einfahrtsbereich vorzusehen, wird nicht gefolgt. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Es ist unbestritten, dass die schmale Straße für größere Fahrzeuge (darunter die Schneepflüge des Winterdienstes) schwieriger zu befahren ist. Allerdings bietet die Straßenverkehrsordnung bereits ausreichend Handhabe, um auf problematische Situationen zu reagieren.</p> <p>Im übrigen erschließen die Anlieger auf der Südseite des „Schützenplatzes“ selbst über diese Straße ihre Grundstücke (incl. Müllfahrzeuge) und es wäre eine Ungleichbehandlung der Anlieger auf der Nordseite, wenn ihnen dasselbe Recht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan verwehrt würde.</p> <p>Der Anregung, durch eine Festsetzung zu regeln, wie künftig der Müll des Alten- und Pflegeheimes „Schützenhaus“ unterzubringen ist, wird nicht gefolgt. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechtes bieten bereits ausreichend Handhabe, um auf eventuelle Problemfälle angemessen zu reagieren. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p>

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 2. Mai 2006 bis zum 8. Juni 2006

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Deutsche Telekom AG

Stellungnahme vom 7. Juni 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien für die Versorgung der dort vorhandenen Gebäude. Die Lage dieser Kommunikationslinien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> <p>Wir beantragen sicherzustellen, dass zur Herstellung der Hauszuführung der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Regelung kann nicht Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein. Welche Festsetzungen grundsätzlich möglich sind, ergibt sich allein aus dem Katalog in § 9 BauGB. Einen „Erschließungsträger“ gibt es nicht; es ist nicht nachvollziehbar, wie die Deutschen Telekom AG zu der Auffassung gelangt ist, dass es einen gäbe (in der Begründung zum B-Plan wäre dies erwähnt worden, falls es einen Erschließungsträger gäbe). Im übrigen ist es allein Sache zwischen dem Grundstückseigentümer (falls er Interesse an einer Veränderung der bisherigen Telekommunikations-Einrichtungen hat) und der Deutschen Telekom AG, wie sie miteinander konkrete Baumaßnahmen abwickeln. Die Deutsche Telekom AG kann dies nicht auf die gemeindliche Bauleitplanung verlagern.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss

(Fortsetzung Deutsche Telekom AG)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nord-west, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Der beigefügte Lageplan dient nur Ihrer Information und für Planungszwecke.

Den identischen Hinweis hatte die Deutsche Telekom AG bereits in der ersten Beteiligungsrunde gegeben. Es handelt sich um einen Standardtext, den sie in jede ihrer Stellungnahmen schreibt. Die Abwägung dazu lautet daher genauso wie zur 1. Stellungnahme: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Inhaltlich ist dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung.** Der Hinweis wird jedoch an den Vorhabenträger weiter gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.

2. Ev.-luth. Kirchengemeinde Clausthal

Stellungnahme vom 31. Mai 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Marktkirchengemeinde begrüßt den vorgelegten B-Plan-Entwurf, da sich das Vorhaben baurechtlich und gestalterisch in die umgebende Bebauung einpasst.</p> <p>Zusätzlich möchten wir darauf verweisen, dass aus Sicht der Marktkirchengemeinde Clausthal das Bauvorhaben besonders unterstützenswert erscheint, weil es sich hier um ein Projekt handelt, das von der alteingesessenen Bevölkerung voll akzeptiert wird. Es handelt sich bei dem Altenpflegeheim um benötigte Infrastruktur, insbesondere für die älteren Bürgerinnen und Bürger. Ihnen wohnumfeldnah einen Platz im Alter zu schaffen und auch den inzwischen nach Goslar umgesiedelten Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit zur Rückkehr in Ihren Heimatort zu geben, ist ein Vorhaben, das die Marktkirchengemeinde sehr unterstützt und auf dessen Realisierung sie hofft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

3. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 2. Juni 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 (richtig muss es Nr. 5 sein) bitte ich in der mit Herrn Michel abgestimmten Form in den Bebauungsplan zu übernehmen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich darüber hinaus die Festsetzung um eine Artenliste mit deutlichem Anteil an heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen. Aufgrund der dichten Bauweise sollten überwiegend klein- bis mittelkronige Bäume verwendet werden, für welche ausreichend Entwicklungsraum zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Die Planbegründung unter Ziffer 6.4 „Höhen der baulichen Anlagen“ sollte geändert oder gestrichen werden. Die Regelungen der Gestaltungssatzung sind bezogen auf den vorliegenden Bebauungsentwurf nicht in eindeutiger Weise anwendbar. Die Festlegung der Bezugsgrundstücke ist nicht unproblematisch und führt nicht zu klaren Höhenvorgaben für Neubauten.</p>	<p>Der Anregung des Landkreises (die dieser zwischenzeitlich telefonisch mit dem Bauamt der Samtgemeinde Oberharz abgestimmt hat) wird gefolgt. Die Festsetzungen sind für den Entwurf zum Satzungsbeschluss entsprechend überarbeitet worden.</p> <p>Der Anregung des Landkreises wird nicht gefolgt. Die Bergstadt ist nach wie vor der Auffassung, dass die Regelungen der ÖBV ausreichend und eindeutig genug sind, um bei Neubauten dem Baubestand angemessene Gebäudehöhen zu erzielen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Landkreis Goslar)</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass vor allem in den bisher nicht bebauten Teilen des Plangeltungsbereichs damit zu rechnen ist, dass im Boden Kloaken der frühneuzeitlichen Siedlung dieses Stadtteils von Zellerfeld erhalten sind. Im Falle von Erdarbeiten sind diese auf jeden Fall fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Zu empfehlen wäre eine Erkundung der zur Überbauung anstehenden Fläche mit systematischen Bohrungen, sofern diese nicht bereits für die Untersuchung des Baugrundes vorgesehen sind. Ich bitte um entsprechende Ergänzung unter Punkt 4.4. der Begründung.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Für den Plangeltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 (m³/h) gem. den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung ist für den Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grundschutz ist im genannten Umfang gewährleistet. Siehe dazu die nachstehende Stellungnahme des Sachgebietes 37 der Samtgemeinde Oberharz.</p>

4. Polizei-Inspektion Goslar

Stellungnahme vom 11. Mai 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Anmerken möchte ich aber, dass durch die erhebliche Kapazitätserweiterung sowohl im personellen wie auch im Bereich der Besucherverkehre ein deutlich höherer Parkplatzbedarf erforderlich sein dürfte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37

Stellungnahme vom 13. Juni 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister sind im Umkreis von 300 m um das Objekt „Altenpflegeheim Schützenhaus“ 2 Feuerlöschzisternen mit insgesamt ca. 155 cbm sowie ein ausreichendes und gut funktionierendes Hydrantennetz, so dass der Löschwasserbedarf von 96 cbm / h ohne Probleme erreicht wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>