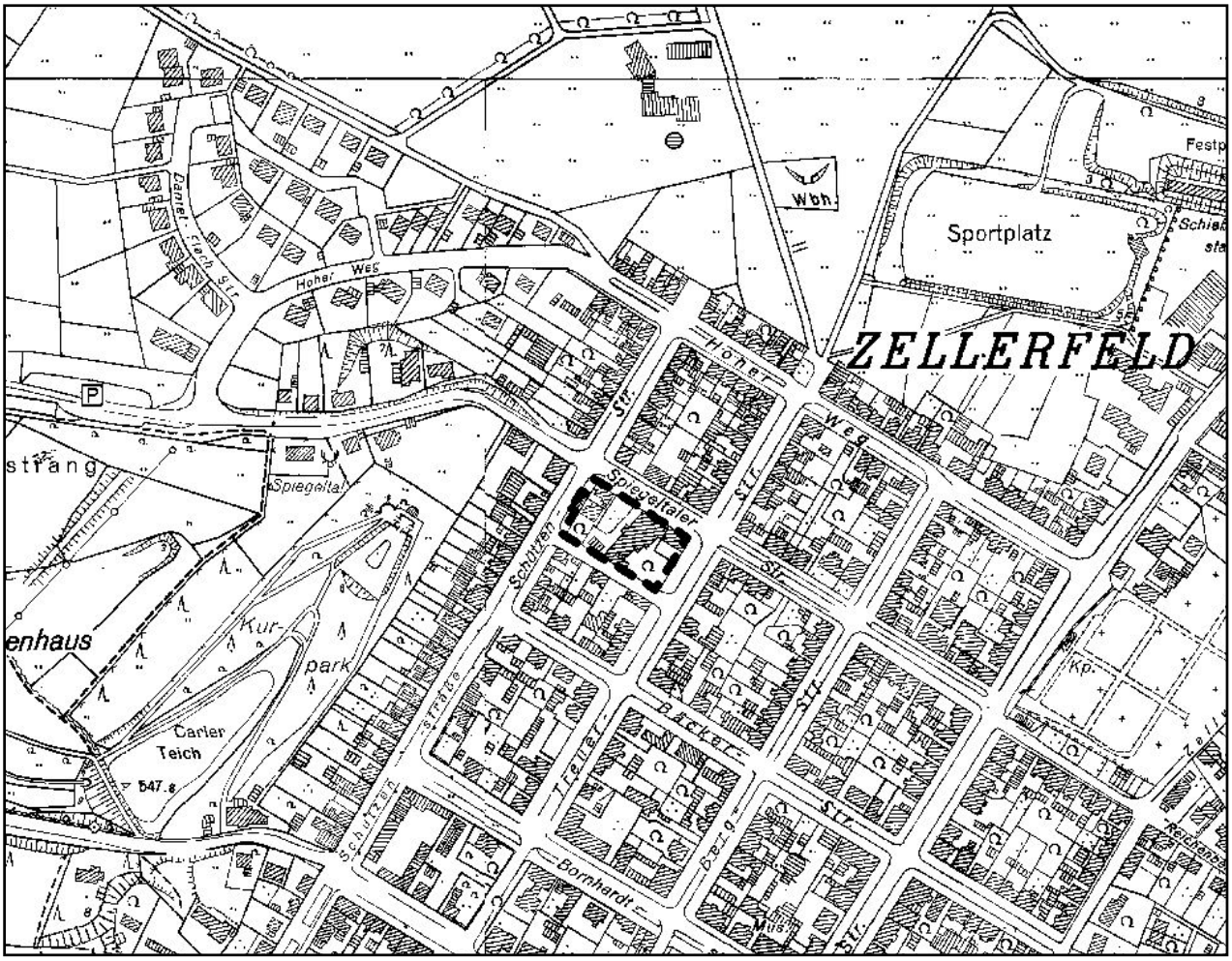
BERGSTADT
CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 84 und zum umgebenden Bestand ohne Maßstab



Inhaltsangabe

A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel
1.1 Angaben zur Gemeinde
1.2 Anlass der Planung
1.3 Ziel der Planung

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Beschreibung des Gebietes

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm
4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
4.2.1 Fachpläne der Raumordnung
4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft
4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung
4.2.4 Umweltprüfung
4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet
4.3.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial
4.3.3 Flächendeckender Bodenschutz
4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz
4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze

5. Planung
5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes
5.2 Eigentumsstruktur
5.3 Geländeverhältnisse
5.4 Vorhandene Leitungstrassen
5.5 Verkehrliche Erschließung
5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes
5.7 Städtebauliches Konzept

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6.1 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84
6.2 Art der baulichen Nutzung
6.3 Maß der baulichen Nutzung
6.4 Höhen der baulichen Anlagen
6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen
6.7 Stellung der baulichen Anlagen
6.8 Flächen für Nebenanlagen
6.9 Garagen und Stellplätze
6.10 Verkehrsflächen
6.11 Grünflächen
6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.13 Örtliche Bauvorschrift

7. Durchführung der Planung und Kosten

8. Ablauf des Verfahrens

9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

B Umweltbericht

9. Einleitung
9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
90.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung
10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
10.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen
10.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

11. Zusätzliche Angaben
11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren
11.2 Beschreibung der Maßnamen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Teil A
Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.640 Einwohner [1]. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig; Ende 2004 waren es noch 18.767 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 15.176 Einwohnern [1] (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu.

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 schrittweise eingestellt. 1967 wurde mit der Bleihütte im Innerstetal der letzte weiter verarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt**, in der sich neben Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel auch die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe angesiedelt haben. Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes zu finden ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang mit Lift.

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

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

[1] Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30. Juni 2005

1.2 Anlass der Planung

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist das Neubauvorhaben von Frau Ina Portugall (Zellerfeld). Auf ihren Antrag hat die Bergstadt am 9. März 2006 das Änderungsverfahren eingeleitet. Die Vorhabenträgerin hat bis Oktober 2005 im Geltungsbereich des B-Planes das „Alten- und Pflegeheim Schützenhaus“ betrieben. Der Altbau entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen an eine solche Einrichtung. Er hatte als Schützenhaus, Poststation, Gaststätte, im 2. Weltkrieg als Hospital, danach erneut als Gasthaus, als Studentenwohnheim und schließlich Alten- und Pflegeheim gedient. Angesichts sehr hoher erforderlicher Sanierungskosten hat sich die Vorhabenträgerin dafür entschieden, das alte Gebäude nun durch einen völligen Neubau zu ersetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst einen kompletten Straßenblock im nordwestlichen Teil des historischen Stadtkernes von Zellerfeld. Von diesem Block entfallen rund drei Viertel auf das Grundstück des „Schützenhauses“. Das traditionsreiche Gebäude beherbergte seit 1971 das nach ihm benannte Alten- und Pflegeheim. Bis Herbst 2005 wurden dort 38 zumeist einheimische Seniorinnen und Senioren betreut. Die Einrichtung hat sich während ihrer dreißigjährigen Betriebszeit durch gute Pflege in familiärer Atmosphäre hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung erworben. Im Oktober 2005 wurde das Heim vorübergehend geschlossen; die Bewohner sind derzeit zum Großteil im „Stadthaus am Zwingerwall“ in Goslar untergebracht (diese 2005 eröffnete Einrichtung wird ebenfalls durch die Vorhabenträgerin betrieben).

Bereits seit 1999 liefen Planungen, um das „Alten- und Pflegeheim Schützenhaus“ den heutigen gesetzlichen und betrieblich-funktionalen Standards der Altenpflege anzupassen. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 84 bezog sich auf die damalige Planung, den Altbau des Schützenhauses zu erhalten und durch einen Neubau zu ergänzen. Dabei war der Neubau relativ groß konzipiert, um während der Modernisierung des Altbaues vorübergehend sämtliche Bewohner aufnehmen zu können.

Die damalige Planung wurde nicht realisiert. Stattdessen hat die Vorhabenträgerin inzwischen mit Partnern eine neue Planung entwickelt. Diese sieht den Abbruch des mittig im Geltungsbereich stehenden historischen Schützenhauses (das kein Baudenkmal ist) und einen modernen Neubau mit rund 60 Pflegeplätzen vor.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld mit ihren rund 15.000 Einwohnern und insbesondere der augenblicklich klar unterversorgte Stadtteil Zellerfeld haben einen Bedarf an Pflegeplätzen, der durch die bestehenden Einrichtungen nicht abgedeckt werden kann.

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe von 65+ liegt in der Bergstadt derzeit bei 18 Prozent. Das sind etwa 2.560 Einwohner, davon 1.510 weiblich und 1.050 männlich. Der Bedarf an Einrichtungen der geschlossenen Altenpflege liegt je nach Literaturangabe bei 2,5 bis 20 Prozent dieser Bevölkerungsgruppe für Altenwohnungen und Wohnheimplätze und bei 1,5 - 8 Prozent für Pflegeplätze. Legt man jeweils den unteren und den oberen Wert zugrunde, so ergeben sich etwa 65 bis 510 Altenwohnungen / Wohnheimplätze und etwa 40 bis 205 Pflegeplätze.

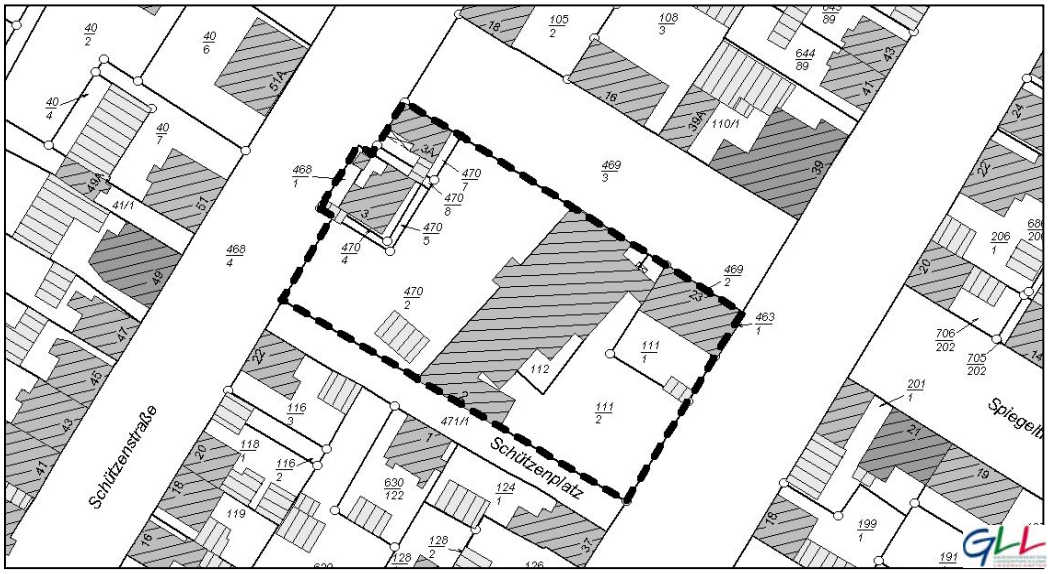
In der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bestehen im Moment folgende Pflegeeinrichtungen:

Clausthal Das „DRK-Altenheim“ am Zellbach ist ein klassisches Alten- und Pflegeheim. Es verfügt über 106 Plätze für alle Pflegestufen.

Zellerfeld Das Pflegeheim am Klosterhof („Haus der Generationen“) hat 84 Plätze. Diese decken jedoch nur einen sehr geringen Teil des örtlichen Bedarfes an Pflegeplätzen, weil die Einrichtung ihren speziellen pflegerischen Schwerpunkt in der Geronto-Psychiatrie haben soll.

Buntenbock Im ehemaligen IG-Metall-Ferienheim am Moosholzweg wird ein geronto-psychiatrisches Pflegezentrum mit 162 Plätzen entstehen. Das Vorhaben ist bereits genehmigt, der Umbau ist aber noch nicht abgeschlossen. Es handelt sich nicht um ein übliches Alten- und Pflegeheim, sondern um eine spezialisierte Einrichtung für Menschen, die u.a. unter Psychosen oder Demenz leiden. Sie wird vor allem Bewohner, die nicht aus der Bergstadt stammen, aufnehmen. Daher wird sie den städtischen Bedarf an Pflegeplätzen nur zu einem geringen Teil decken.

Abb. 2: Übersichtskarte (Ausschnitt ALK) zum gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 84 (ohne M.)



1.3 Ziel der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 dient der **Sicherung des etablierten Standortes der Pflegeeinrichtung** „Alten- und Pflegeheim Schützenhaus“, die seit mehreren Jahren durch die Vorhabenträgerin Ina Portugall betrieben wird. Da sie ihre vorherigen Umbau- und Neubauplanungen nicht realisieren konnte, ist das Heim derzeit vorübergehend geschlossen. Es soll jedoch so bald wie möglich wieder eröffnet werden. Das Fehlen seines einzigen Altenheimes hat sich im Stadtteil Zellerfeld deutlich bemerkbar gemacht.

Es ist städtebaulich sehr sinnvoll, dass der in den Baubestand integrierte und in der Bevölkerung anerkannte Standort des „Alten- und Pflegeheimes“ nicht aufgegeben, sondern durch den geplanten Neubau weiter genutzt wird. Mit Blick auf den nicht gedeckten Bedarf an Pflegeplätzen in der Bergstadt ist es außerdem begrüßenswert, dass die Zahl der Plätze in dieser Einrichtung von 38 auf etwa 60 erhöht wird.

Die aktuelle Neubau-Planung sieht vor, die Bewohner hauptsächlich in Einzelzimmern unterzubringen. Diese werden in vier für die Bewohner überschaubaren Wohngruppen organisiert. Hinzu kommen zentrale Funktionsbereiche wie Eingangsbereich, Mehrzweckraum, Küche, Verwaltung, Personal- und Betriebsräume.

Das Betriebsgrundstück zwischen Spiegelthaler Straße, Treuerstraße, Schützenplatz und Schützenstraße hat eine erhebliche Neigung und fällt von der Spiegelthaler Straße zur Gasse „Schützenplatz“ um rund 4 m ab.

In der **Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung am 29. März 2006)** hat das mit der Planung beauftragte Büro „Albrecht Architekten“ aus Hardegsen das Neubau-Vorhaben wie folgt erläutert:

An der Spiegelthaler Straße im Norden ist ein zweigeschossiger, traufständiger Baukörper vorgesehen, der sich in den Baubestand einfügt. An diesen Baukörper schließen rückwärtig nach Süden hin zwei schmalere, zweigeschossige Flügel an, zwischen denen ein Innenhof liegt. Sie gehen in einen dreigeschossigen, zum „Schützenplatz“ traufständigen Baukörper über, der zur Schützenstraße und zur Treuerstraße je einen quer stehenden, zu diesen Straßen traufständigen Kopfbau erhält. 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 zu vermitteln.

Der Neubau nimmt in seinem dreigeschossigen Bereich im 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 besonnt 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 ist ein separater Personaleingang vorgesehen. Die Küche soll vom Schützenplatz aus beliefert werden (Zulieferung durch die Küche des ebenfalls von der Vorhabenträgerin betriebenen Pflegeheimes „Stadthaus am Zwingerwall“ in Goslar).

Die Fassaden des Neubaues sollen durch entsprechende Untergliederungen eine dem Quartier angemessene Maßstäblichkeit erhalten, und sie werden der „Örtlichen Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ (2005) angepasst sein.

Dass der Neubau zur Schützenstraße hin direkt auf der Grundstücksgrenze und damit in Grenzbebauung stehen soll, war eine Forderung der Bergstadt an die Planer, da diese Form der Bebauung für den historischen Baubestand typisch ist.

Abb. 3: Das in der Bürgerversammlung am 29. März 2006 vorgestellte Vorhaben als Foto-Montage aus einem Luftbild mit dem geplanten Neubau (Albrecht Architekten).

Nach der Bürgerversammlung vom 29. März 2006 haben der Hildesheimer Investor, Vorhabenträgerin Ina Portugall (Zellerfeld) und das Büro „Albrecht Architekten“ (Hardegsen) das Konzept noch weiter entwickelt und in Teilen verändert, so dass der oben dargestellte Vorentwurf nicht mehr der aktuellen Fassung der Planung entspricht.

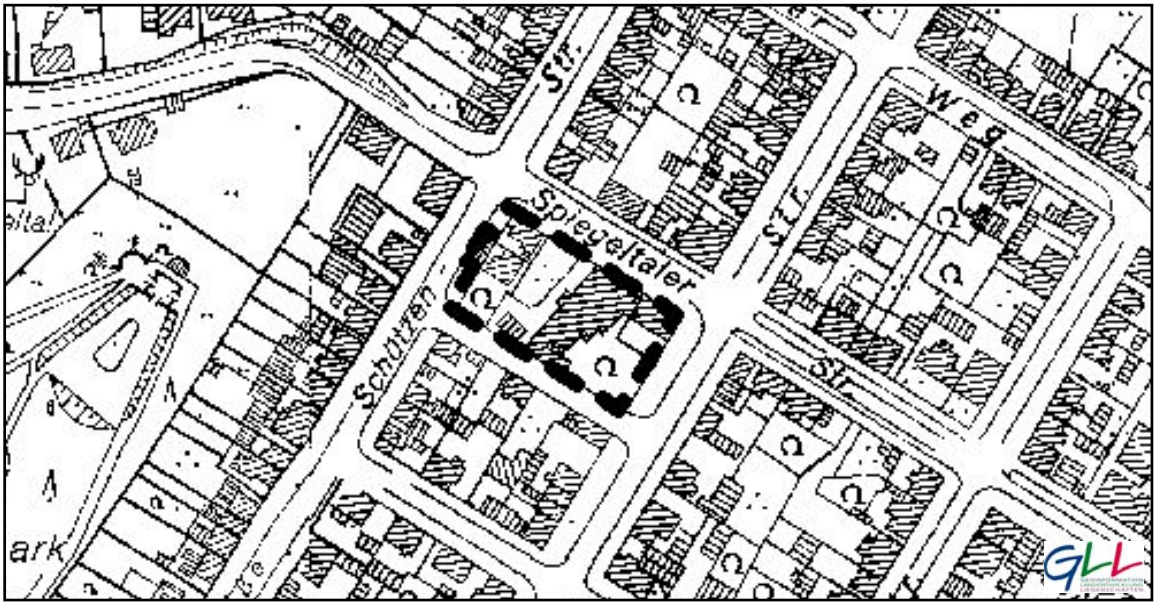
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt im nordwestlichen Teil des historischen Ortskernes von Zellerfeld. Dieser ist geprägt durch das rechtwinklige Straßennetz der Barockzeit, das nach dem großen Stadtbrand zu Ende des 17. Jahrhunderts angelegt wurde. Die einzelnen Straßenblöcke sind etwa 100 x 100 m groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst einen Straßenblock zwischen Spiegelthaler Straße (Norden), Treuerstraße (Osten), Schützenplatz (Süden) und Schützenstraße (Westen). Dabei handelt es sich eigentlich nur um einen halben Straßenblock, da die schmale Straße Schützenplatz aus dem üblichen Muster heraus fällt. Sie weist auch nicht die typische straßenbegleitende Bebauung auf, sondern erschließt lediglich den Innenbereich des größeren Straßenblockes.

Abb. 4: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 (ohne Maßstab)



2.2 Beschreibung des Gebietes

Der historische Stadtkern von Zellerfeld mit seinem markanten orthogonalen Raster ist geprägt durch seine geschlossen wirkende, sehr homogene Bebauung, die fast ausschließlich aus historischen Gebäuden besteht, die zu einem großen Teil bis ins 17. Jahrhundert zurück gehen. Die relativ breiten Straßenräume und auch die Baublöcke selbst sind stark durchgrünt, wobei die Straßenzüge alleeartig mit Laubbäumen bepflanzt sind.

Der gesamte Bereich hat eine starke Wohnnutzung. Diese ist verbunden mit kleineren Gewerbebetrieben, Gaststätten, Beherbergungsbetrieben und einigen öffentlichen Einrichtungen.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der historische Stadtkern von Zellerfeld ist zu einem Großteil unbeplanter Innenbereich. Lediglich im Bereich von St.-Salvatoris-Kirche, Bornhardtstraße und Goslarscher Straße hat die Stadt mit einem einfachen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Allerdings war seine Zielsetzung damals im wesentlichen, störende Vergnügungsstätten auszuschließen.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 war auch dieser Bereich unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Durch den B-Plan wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die jetzige 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Art der baulichen Nutzung nichts verändern. Neu geregelt werden hingegen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Gebäudehöhen.

Die Baublöcke im historischen Stadtkern sind teils in offener, teils in geschlossener Bauweise bebaut. Die einheitlich traufständige Bebauung wird nur an den Kreuzungen durchbrochen: Da die Traufe lediglich zu einer Straße parallel sein kann, ist hier auf die kreuzende Straße der Giebel ausgerichtet. Die überwiegende Zahl der Hauptgebäude hat zwei Obergeschosse über einem massiven Sockel.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

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

4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

Mit der aktuellen Planung, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 den Betriebsstandort des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“ zu sichern und einen modernen Neubau zu ermöglichen, trägt die Bergstadt zur Erfüllung der o. g. Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung“ bei. Für die Erfüllung von einer der anderen drei Schwerpunktaufgaben würde sich das Plangebiet nicht eignen; daher gibt es hier keine Zielkonflikte mit dem RROP.

Das RROP 1995 / 99 hat den gesamten Oberharz großräumig als **„Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung“** festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und einer Bebauung mit Wohnhäusern sieht. Somit besteht offensichtlich auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und der neuen Wohnbaufläche, die nun durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ausgewiesen werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im **„Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“** für die Schutzzone III vorgesehen (siehe dazu Abschnitt 4.2.3).

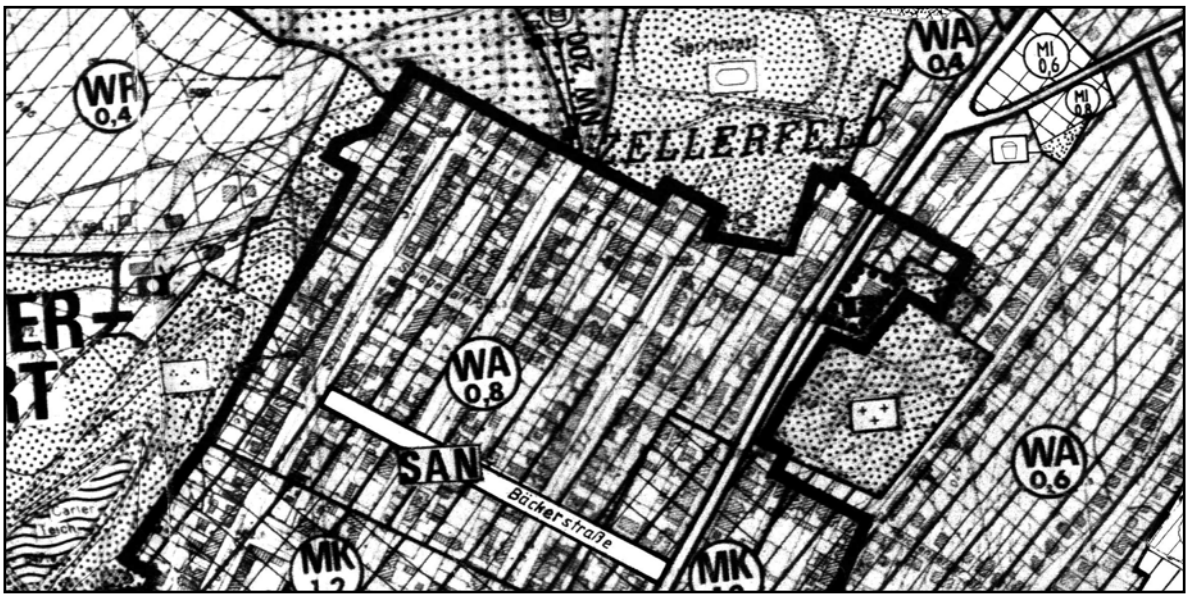
4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befinden sich die 71. und die 70. Änderung im Verfahren).

Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Wenn sich der Entwurf für einen B-Plan nicht mit dem F-Plan vereinbaren lässt, bietet sich meist eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 („Allgemeines Wohngebiet“) zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen. Er stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 flächendeckend „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

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

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

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

- **Regionales Raumordnungsprogramm** ➢ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar)
- **Flächennutzungsplan** ➢ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997)
- **Bebauungsplan** ➢ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein)

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Planungen zu beachten. Wie die geplante 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt.

4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten. Wie die geplante 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 in diesem Zusammenhang zu beurteilen ist, ist im Detail in **Teil B dieser Begründung (Umweltbericht)** ausgeführt; hier in Teil A nur kurze allgemeine Angaben.

- **FFH-Vorschlagsgebiete** (EU) ➢ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.
- **Nationalpark** (Land) ➢ Der Bebauungsplan Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“ liegt nicht im Geltungsbereich des Nationalparks "Harz".
- **Naturschutzgebiet** (Land) ➢ Der Bebauungsplan Nr. 84 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebietes.
- **Besonders geschützte Biotope** (Land) ➢ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet** (Landkreis) ➢ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 berührt das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001 nicht.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Allerdings plant das Land für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues **„Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“**, das auch den Oberharz betrifft. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; der Ausgang darf als ungewiss beurteilt werden. Sollte es letztendlich tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 gemäß gegenwärtiger Planung lediglich in **Schutzzone III**, in der Wohngebiete in der Regel nicht ausgeschlossen sind. Im Verhältnis zu dem großräumigen Vorranggebiet ist die überplante Wohnbaufläche außerordentlich kleinformatig. Außerdem ist die überplante Wohnbaufläche bereits seit Jahrzehnten an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Oberharz angeschlossen. Im Ergebnis ist das Baugebiet nicht geeignet, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung zu beeinträchtigen.

Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird eine **Umweltprüfung** durchgeführt und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB dokumentiert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan als selbstständiger Teil zu formulieren (hier als Teil B angefügt).

4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine Reihe **natürliche Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Mit Blick auf den Bodenschutz ist es daher angebracht, dass eine Gemeinde zunächst prüft, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten im Innenbereich genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84, indem sie ein seit langem baulichen genutztes Grundstück im Innenbereich für eine weitere Nutzung als Wohnbaufläche erhält.

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Gebiet des Landkreises Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **„Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; Inkrafttreten der Neufassung zum 26.8.2005, Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, Seite 400). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

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

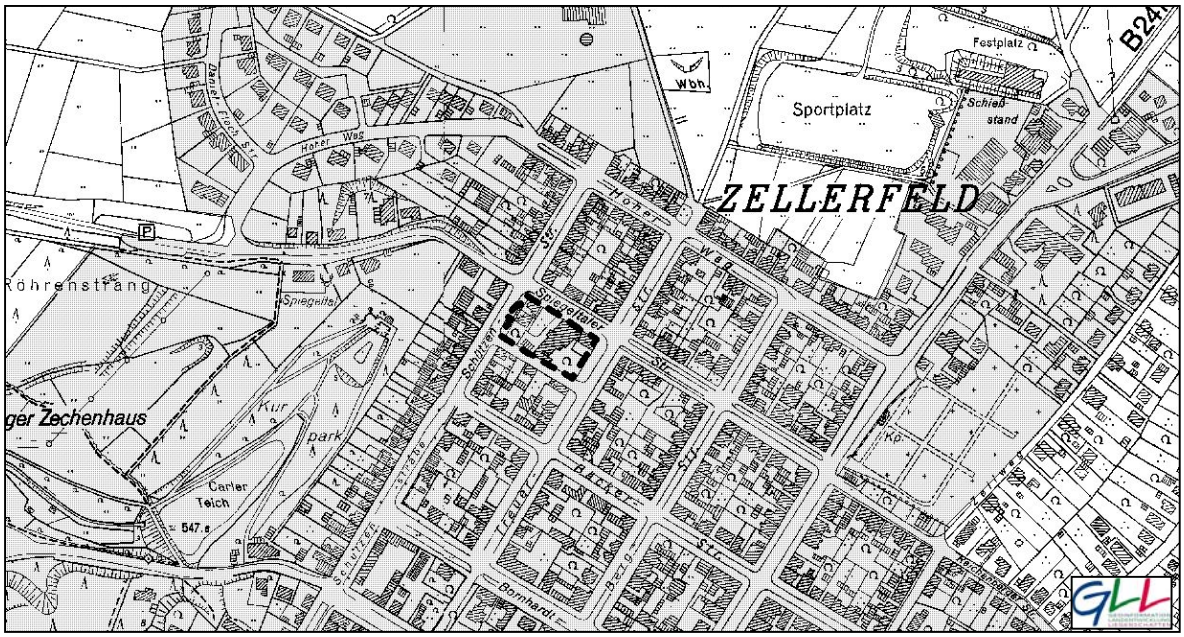
Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in **Teilgebiet 1** der Verordnung. Dort ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten,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

Gemäß der Daten zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ sind im Geltungsbereich der 1. Änderung hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

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

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

Abb. 6: Teilgebiet 1 (grau) und Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung (DGK 5 Maßstab ca. 1:10.000)



4.3.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen. Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial richtet sich nach § 12 der Neufassung der **„Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** (2005).

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

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und in den Hausgärten (sowie bei Bedarf die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etcetera) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen.

Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der Bodenaustausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

3. Auf Kinderspielflächen – auch in Hausgärten – ist der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.

4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen.

4.3.3 Altlasten

Für das Grundstück besteht kein Verdacht auf eine unmittelbare bergbauliche oder sonstige altlast-relevante Nutzung.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird seit Jahrhunderten baulich genutzt. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen. **Baudenkmale sind nicht verzeichnet** (das historische Schützenhaus wurde durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege ausdrücklich nicht als Baudenkmal eingestuft). Auch Bodendenkmale sind für diese Fläche bisher nicht bekannt. Gleichwohl ist während der Bauarbeiten durchaus mit Bodenfunden im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Speziell erwartet die Untere Denkmalschutzbehörde vor allem in den bisher nicht bebauten Teilen des Plangebietes Kloaken der frühneuzeitlichen Siedlung dieses Stadtteils von Zellerfeld. Sollten solche Bodenfunde auftreten, wäre der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Im Falle von Erdarbeiten sind die Bodenfunde unbedingt fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt außerdem eine Erkundung der zur Überbauung anstehenden Fläche mit systematischen Bohrungen, sofern diese nicht bereits für die Untersuchung des Baugrundes vorgesehen sind.

4.5 Nds. Gesetz über Spielplätze

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

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 verzichtet die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche. Sie stellt fest, dass die Tatbestände für eine Ausnahme nach § 5 Nds. Spielplatzgesetz vorliegen, weil dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen wird. Die detaillierte Begründung ist Kapitel 11.2.2 in Teil B dieser Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Die planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 ergibt sich direkt aus dem **Bebauungsplan**, der hier ein **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** festsetzt. Die jetzige 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändern. Neu geregelt werden hingegen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Gebäudehöhen.

5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 haben fünf verschiedene Eigentümer. Rund drei Viertel des Geltungsbereiches entfallen auf das Betriebsgrundstück des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“, das bis Oktober 2005 betrieben wurde. Der übrige Anteil entfällt auf drei private Hausgrundstücke und auf eine kleine Fläche, die in die Schützenstraße hinein ragt und der Bergstadt gehört.

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 hat eine Neigung von Nordwest (580 m NN) nach Südost (574 m über NN). Vorherrschend sind hier wechselnd flachgründige, relativ nährstoff- und basenarme Braunerden auf paläozoischen Sedimentgesteinen. Im Planungsgebiet und Umfeld sind das insbesondere bankige Grauwacke mit Tonschiefer-Zwischenlagen. Verwitterungsboden und Hangschotter bilden hier eine Mächtigkeit von 1,5 bis 2,0 m. Dar-

unter steht aufgelockerter Felsverbund bzw. gelockerter Fels an. Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der langen Kultur- und Siedlungsgeschichte der Clausthaler Hochfläche als anthropogen gestört einzustufen.

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

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

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 gibt es baulichen Bestand, so dass mit entsprechenden örtlichen Leitungstrassen zu rechnen ist. Fernleitungen der Energieversorger verlaufen in dem Gebiet nicht.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 ist verkehrlich voll erschlossen. Alle vier angrenzenden Straßen (Schützenstraße, Spiegelthaler Straße, Treuerstraße und Schützenplatz) sind für den Straßenverkehr gewidmet. Die An- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen erfolgt über das voll ausgebaute Straßenraster des historischen Stadtkernes von Zellerfeld. Sowohl die vier unmittelbar angrenzenden Straßen als auch das weitere Straßennetz sind geeignet, die verkehrliche Erschließung des geplanten Neubaues für das „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“ sicher zu stellen.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 kann über das vorhandene Netz innerhalb des gewachsenen Baubestandes im Stadtkern Zellerfeld gewährleistet werden.

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Elektrizität und Gas

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

Fernmeldenetz

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den geplanten Neubau-Maßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner: Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Die Müllfahrzeuge des Landkreises Goslar können den anfallenden Hausmüll ohne Schwierigkeiten abfahren, da alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 durch sie zu erreichen sind.

Schmutzwasser-Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO). Nach Aussage des ASO sind neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.

Oberflächen-Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird wie bisher über das öffentliche Kanalsystem abgeführt werden. Da sich hier nichts verändert, kann die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die entsprechende Einleitung in die Vorflut als ausreichend angesehen werden. Die Abführung des sonstigen Niederschlagswassers (Dachflächen etc.) wird auf der Vollzugsebene geregelt. Die jeweils erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse werden von Bauträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bzw. Anzeigeverfahrens beantragt. Im Zuge diese Beantragung sind entsprechende Wasserrückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei darf die Drosselabflussspende nicht größer sein, als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen.

5.7 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 bestehen derzeit drei private Wohnhäuser und das seit Herbst 2005 geschlossene „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“. Das Heim soll nun vollständig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser hat neben dem Bebauungsplan Nr. 84 auch die „Örtliche Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ (2005) zu beachten. Durch die ÖBV ist gewährleistet, dass sich Um- und Neubauten in den wichtigsten Merkmalen in den gewachsenen Baubestand einfügen. Dies betrifft u. a. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Fassadengliederung, Fensterformate und Fassaden-Baustoffe.

Auf Seite 5 dieser Begründung ist beschrieben, wie das mit der Hochbau-Planung beauftragte Büro „Albrecht Architekten“ aus Hardegsen seinen **Entwurf für den geplanten Neubau des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“** in der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (**Bürgerversammlung am 29. März 2006**) erläutert hat. Auf Seite 5 ist außerdem eine Fotomontage des Vorhabens abgebildet. Der Neubau soll durch entsprechende Untergliederungen seiner Fassaden eine dem Quartier angemessene Maßstäblichkeit erhalten.

Der Neubau wird sich von der Spiegelthaler Straße im Norden bis zum Schützenplatz im Süden erstrecken. Der zweigeschossige, traufständige Baukörper an der Spiegelthaler Straße wird sich zwischen den beiden Wohnhäusern, die an den Kreuzungen stehen, in den Baubestand einfügen.

Seine größte von außen wahrnehmbare Ausdehnung wird der Neubau am Schützenplatz haben. Hier ist ein relativ langer, dreigeschossiger Bauteil vorgesehen, der zum Schützenplatz traufständig sein wird. Anders als an der Spiegelthaler Straße bestehen an der Nordseite des Schützenplatzes keine Eckgebäude, zwischen die sich der Neubau einfügen könnte, denn beide Ecken sind derzeit unbebaut. Der vorgestellte Hochbau-Entwurf sieht vor, die Ecke Schützenstraße / Schützenplatz nicht mit einem Hauptbaukörper zu besetzen, sondern hier einen Parkplatz mit etwa 10 Einstellplätzen zu schaffen. Der Eckbereich Treuerstraße / Schützenplatz hingegen wird von dem Hauptgebäude überbaut. Allerdings reicht der hier geplante, zur Treuerstraße traufständige Kopfbau nicht direkt bis an die Straße, sondern hält etwas Abstand, um eine halböffentliche Zone (Garten / Terrasse) vor Haupteingang und Mehrzweckraum zu ermöglichen.

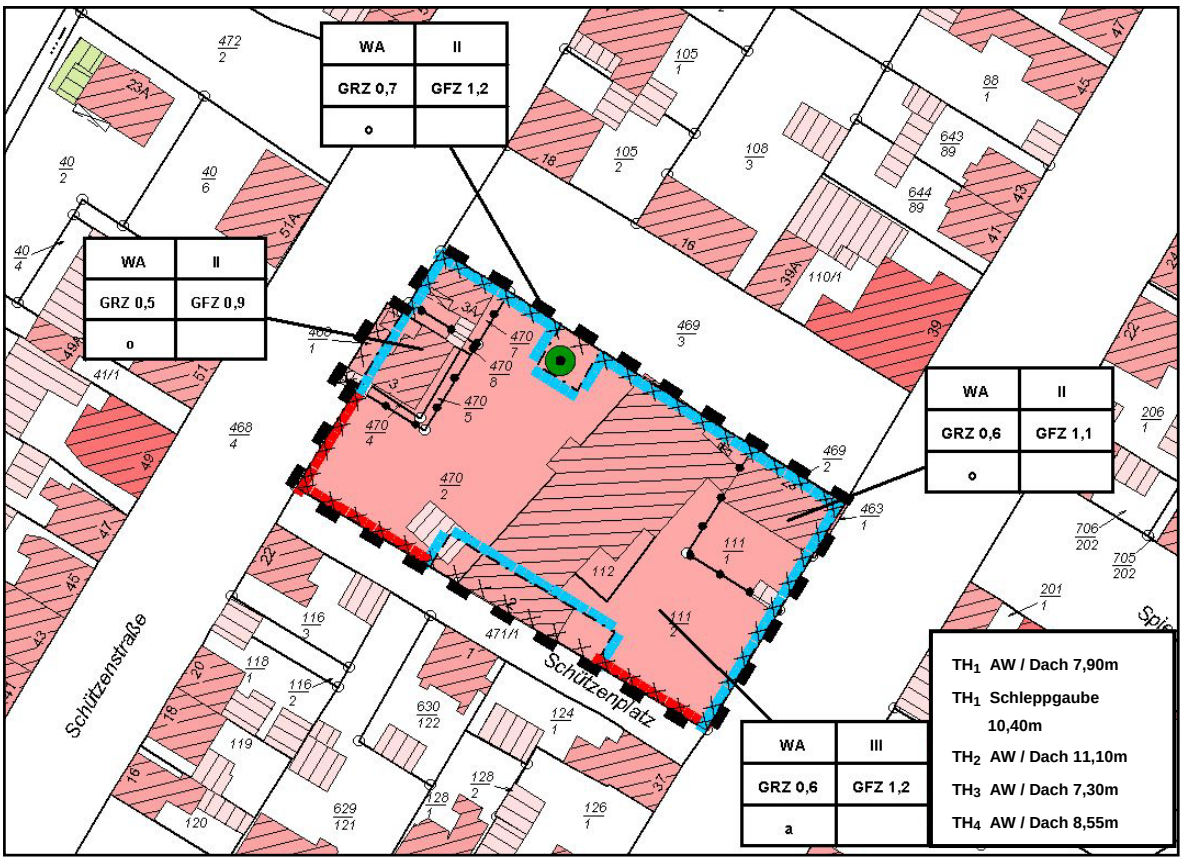
Entlang der bisher eng bebauten Gasse „Schützenplatz“, die den Standard-Baublock des historischen Zellerfelder Straßenrasters teilt, tritt der geplante dreigeschossige, traufständige Neubau aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Grenzabstände) deutlich von der Straßenfläche zurück. Dies verschafft den gegenüber liegenden Wohnhäusern mehr Freiraum und kann als städtebaulich positiv angesehen werden.

Der geplante Neubau des Alten- und Pflegeheimes wird damit im wesentlichen die in der Umgebung prägende Form der Blockrand-Bebauung aufnehmen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84

Abb. 7: Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84



Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus der oben stehenden Planzeichnung ersichtlich. Hinzu kamen folgende textliche Festsetzungen:

1. **Gebäudehöhen**
   Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur entlang (für den Bereich) der Straße Schützenplatz. Als Bezugslinie für die Höhenfestsetzungen der Traufhöhen an der Straße Schützenplatz gilt die Oberkante der jeweiligen öffentlichen Erschließungsfläche rechtwinklig gemessen auf die Außenwand des Gebäudes in der Mitte der Gebäudeseite, die der Erschließungsfläche zugewandt ist.

   Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

2. **Nebenanlagen**
   Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Abführung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
   Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

3. **Garagen und Stellplätze**
   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).
   Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse bleiben die Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nach § 21 a (1) BauNVO nicht angerechnet werden unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).

4. **Bauweise**
   In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind abweichend zur offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5. Bodenschutz

1. Zur Garten- und Freizeitnutzung bestimmte, nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind mit mindestens 10 cm (nach Sackung) Boden zu überdecken, der die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete nachweislich unterschreitet. Zu empfehlen ist jedoch die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV.
2. Abweichend von Ziffer 1 ist im Bereich von Blumenbeeten eine entsprechende Bodenüberdeckung von 30 cm erforderlich.
3. Wird Aushubmaterial wieder vor Ort eingebaut, so ist dies entweder zu überbauen bzw. zu versiegeln oder im Sinne der Ziffern 1 und 2 abzudecken.
4. Wegen der Bleibelastung des Oberbodens ist gutachterlich empfohlen, im Geltungsbereich auf Versickerungsanlagen zu verzichten.

6.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 weist seinen gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Die Planung, rund drei Viertel des Plangebietes auch künftig durch das „Alten- und Pflegeheim Schützenhaus“ zu nutzen, entspricht der Definition des Begriffes „Wohnen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 84 durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Dabei hat der Bebauungsplan bisher für vier Teilbereiche unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

Schützenplatz 3 a	GRZ 0,7	GFZ 1,2	2 Vollgeschosse
Schützenplatz 3	GRZ 0,5	GFZ 0,9	2 Vollgeschosse
Spiegelthaler Straße 23	GRZ 0,6	GFZ 1,1	2 Vollgeschosse
Schützenplatz 2 (Pflegeheim)	GRZ 0,6	GFZ 1,2	3 Vollgeschosse

Die Baunutzungsverordnung gibt in **§ 17 (1) BauNVO Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung** in bestimmten Baugebieten vor. Im WA dürfen demnach eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden. Als Ausnahme dazu regelt **§ 17 (3) BauNVO**: „In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.“

Diese **Ausnahmeregelung** kann auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 angewandt werden, da dieses Gebiet am Stichtag in der Tat überwiegend bebaut war. Der vorhandene Baubestand überschreitet eindeutig die in § 17 (1) BauNVO genannte Grundflächenzahl von 0,4. Die Bebauung auf den beiden kleinen Wohngrundstücken Schützenplatz 3 und 3 a liegt um etwa das Doppelte über dem Höchstwert, während die Grundstücke Spiegelthaler Straße 23 und Schützenplatz 2 (Pflegeheim) weniger stark bebaut sind, aber ebenfalls die GRZ von 0,4 überschreiten. Dasselbe gilt für den Höchstwert für die Geschossflächenzahl von 1,2: Bei entsprechend hoher GRZ und zwei Vollgeschossen überschreitet der Baubestand im Plangebiet auch diese Obergrenze der BauNVO. Ähnlich verhält es sich in der gesamten Umgebung des Geltungsbereiches, wo sich zwar die Größen der Gebäude ähneln, aber die Grundstücksgrößen stark variieren, so dass es zu unterschiedlich hohen Maßen der baulichen Nutzung kommt, die in vielen Fällen über den BauNVO-Höchstwerten liegen.

Es wäre nicht sinnvoll, wenn innerhalb des gewachsenen Baubestandes im historischen Stadtkern von Zellerfeld, der durch eine hohe Verdichtung geprägt ist, nur wegen der Überplanung mit einem B-Plan ein einzelnes Gebiet existieren würde, in dem für das Maß der baulichen Nutzung ungewöhnlich niedrige Höchstwerte gelten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 soll daher in etwa jenes Maß der baulichen Nutzung möglich sein, dass auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und beeinträchtigt keine öffentlichen Belange. Daher werden im Zuge der 1. Änderung die bisher festgesetzten Werte beibehalten.

6.4 Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 trifft bisher für den Bereich des Grundstückes Schützenplatz detaillierte Festsetzungen zu Traufhöhen. Diese entfallen nun, denn in der Fassung der 1. Änderung wird der Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen enthalten. Solche Festsetzungen sind entbehrlich, da das Plangebiet im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ liegt, die bereits umfassende Regelungen zu Gebäudehöhen enthält und sicher stellt, dass sich Neubauten in den umgebenden Baubestand einfügen.

6.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 setzt bisher zum Teil offene Bauweise, zum Teil abweichende Bauweise fest:

Schützenplatz 3 a, Schützenplatz 3 und Spiegelthaler Straße 23	offene Bauweise
Schützenplatz 2 (Pflegeheim)	abweichende Bauweise (als Variante zur offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m)

Dies wird beibehalten.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 trifft bisher mit Baugrenzen und Baulinien Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet. Im Zuge der 1. Änderung werden diese Festsetzungen geändert. Die bisher sehr stringente Regelung mit Baulinien an allen vier Blockaußenkanten hat – bei Anwendung der hier gewünschten quartierstypischen Geschossigkeit – zur Folge dass:

a) Die an der „Schützengasse“ gegenüberliegende Wohnbebauung unzumutbar stark beeinträchtigt wird.
b) Eine Neubebauung mit zeitgemäßer und sich dennoch in das historische Ortsbild einfügender Architektur, die auch aus wirtschaftlicher Sicht realisierbar ist, sehr erschwert wird.

Als Kompromiss zwischen den allgemeinen städtebaulichen Idealvorstellungen einerseits und den privaten Belangen zur baulichen Nutzung des Geländes andererseits wird künftig wird nur für die zwei Blockaußenkanten an der „Spiegelthaler Straße“ und an der „Schützenstraße“ eine Baulinie festgesetzt. Besonders die „Spiegelthaler Straße“ ist für die Wahrnehmung des Ortsbildes bedeutsam, da diese nicht nur der Erschließung des Quartiers sondern auch als Zufahrt zum westlich der Ortslage gelegenen Campingplatz dient. Hier ist es besonders wichtig, das einheitliche Straßenbild zu bewahren und sicher zu stellen, dass der geplante Neubau des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“ direkt an der Straßenparzelle errichtet wird. An den beiden anderen Blockrändern wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die ebenfalls direkt an die Straßenparzellen grenzen, definiert.

6.7 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da bereits die o. g. Örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass sich Umbauten und Neubauten in das gewachsene Ortsbild einfügen.

6.8 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 enthielt bisher mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Regelung zu Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO. Dies wird beibehalten.

6.9 Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 enthielt bisher mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Regelung zu Garagen und Stellplätzen gemäß § 21 a (4) BauNVO. Dies wird beibehalten.

6.10 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Keine Festsetzung, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 nur Wohnbaufläche gibt.

6.11 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Keine Festsetzung zu Grünflächen, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 nur Wohnbauflächen gibt, bei denen anzunehmen ist, dass die Eigentümer die verfügbaren Außenanlagen von sich aus gärtnerisch gestalten werden.

6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Das bisher zeichnerisch festgesetzte Erhaltungsgebot eines Laubbaumes wird zugunsten städtebaulicher Zielvorstellungen (Blockrandbebauung) und aufgrund unzumutbarer Erschwernisse für das Bau- und Raumkonzept des geplanten neuen Alten- und Pflegeheimes aufgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Innere Durchgrünung der Bauflächen“ erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und dient dem Erhalt einer Mindestdurchgrünung der Ortslage sowie dem Ausgleich für den vorgenannten Laubbaum.

6.13 Örtliche Bauvorschrift

Anders als bei den anderen aktuellen Bebauungsplänen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Nr. 69 „Am Bach“ und Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“) wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 keine Örtliche Bauvorschrift auf Grundlage von §§ 56, 97-98 NBauO erlassen, da der Bebauungsplan Nr. 84 im Geltungsbereich der 2005 in Kraft getretenen allgemeinen „Örtlichen Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ liegt.

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfes hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; das Bauamt (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz. Der Bergstadt entstehen lediglich Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage und für die Vervielfältigung der Planunterlagen. Die Bergstadt schließt mit Vorhabenträgerin Ina Portugall einen Städtebaulichen Vertrag, der u. a. eine Erstattung von Sachkosten der Planung regelt.

Kosten der Erschließung: Für die Bergstadt entstehen keine Erschließungskosten, da die künftige Wohnbaufläche bereits bis zur Grundstücksgrenze voll erschlossen ist. Die Kosten für eine ggf. erforderliche zusätzliche Erschließung ab Grundstücksgrenze (Hausanschlüsse) sind durch die Eigentümer der Baugrundstücke zu tragen.

8. Ablauf des Verfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 9. März 2006 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Altenpflegeheim Schützenhaus“ einzuleiten (**Aufstellungsbeschluss**). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20. März 2006.

Die **erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Monitoring)** gemäß § 4 (1) fand mit Anschreiben vom 20. März 2006 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 10. April 2006 statt.

Die **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB hat am 29. März 2006 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung statt gefunden. Das Bauamt der Samtgemeinde Oberharz und das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro „Architekten Albrecht“ aus Hardegsen haben anhand der bisherigen Entwurfsunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende in Frage kommende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Anregungen der Teilnehmer wurden durch das Bauamt protokolliert und in einer Niederschrift festgehalten.

Den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz ausgearbeiteten Entwurf hat der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 27. April 2006 gebilligt. Der Verwaltungsausschuss hat zugleich den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst. Die einmonatige **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB kann dann im Mai / Juni 2006 durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz erfolgen. Parallel dazu wird die Verwaltung gemäß § 4 (2) BauGB die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** durchführen

Den **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 (1) BauGB könnte der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld dann frühestens in seiner Sitzung am 18. Juli 2006 fassen. Da keine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz erforderlich ist, deren Genehmigung eventuell abzuwarten gewesen wäre, können die 1. Änderung nach dem Satzungsbeschluss unverzüglich bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.

9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 hat eine Größe von **0,34 ha**. Diese Fläche ist ausschließlich Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet).

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.
Wiebke Bruns
Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld, im Juni 2006