



**Begründung zum
Aufhebungsverfahren für den
Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“**

der ehemaligen Gemeinde Buntenbock, jetzt Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

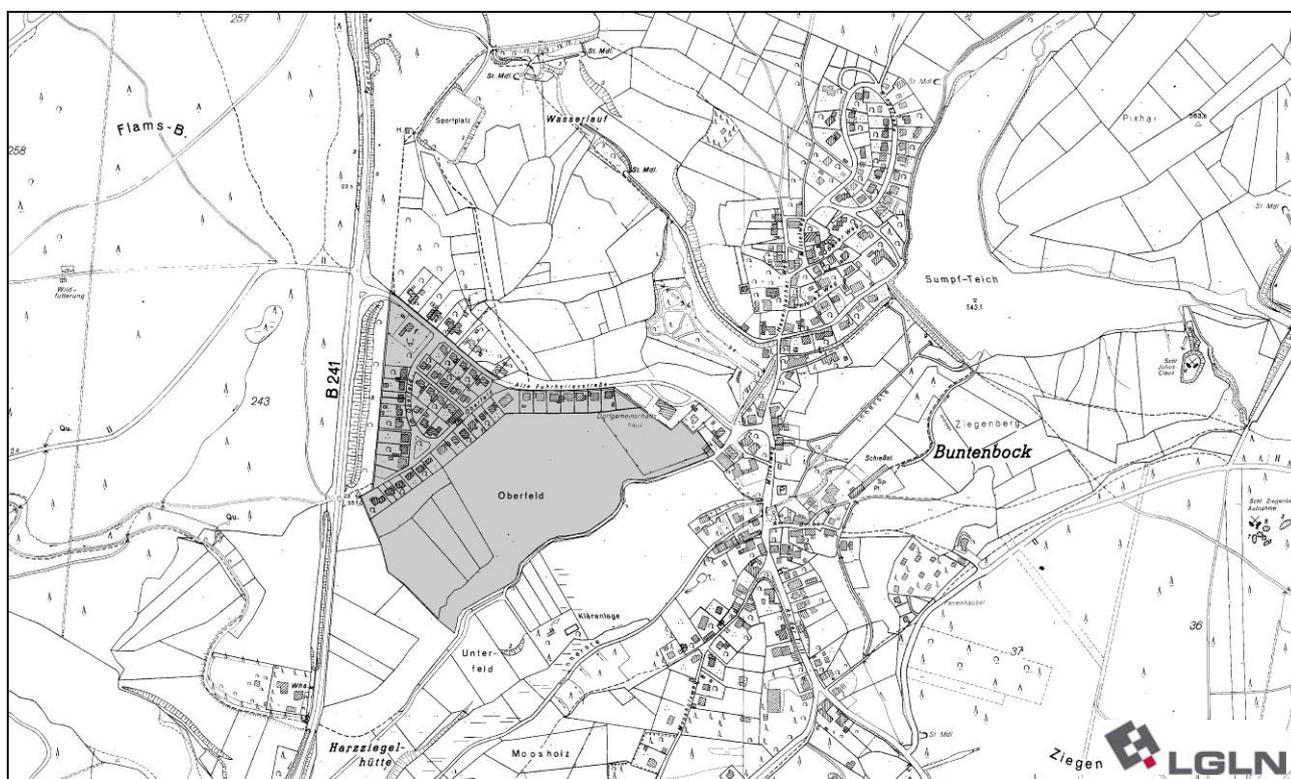


Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 ohne Maßstab

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: April 2013

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplans

1. Planungsanlass

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 17.628 Einwohner ¹⁾. Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Sie hat 14.763 Einwohner ¹⁾ (Ende 2004 noch 15.257). Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. Für Buntenbock sind derzeit rund 760 Einwohner gemeldet.

¹⁾ Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.9.2012

1.2 Anlass der Planung

Der **Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“** wurde **1965** von der damals noch selbständigen **Gemeinde Buntenbock** aufgestellt. In den Folgejahren wurde er für Teilbereiche fünf Mal geändert. Es gab vier einzelne Planzeichnungen zu den Teiländerungen.

Die Festsetzungen im Bauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Dies betrifft vor allem die geringe Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit knapp zugeschnittenen „Baufenstern“ und niedriger Geschossflächenzahl.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dürfen zu einem deutlich geringeren Anteil überbaut werden dürfen als z. B. in den jüngeren Baugebieten „Am Waldseebad“ und „Am Bach“. Die überbaubare Grundstücksfläche im „Oberfeld“ ist auf den meisten Grundstücken nur 12 m tief (auf einem geringeren Teil der Grundstücke 15 m). Dies erschwert bzw. verhindert rückwärtige Anbauten.

Außerdem ist der 13,95 ha große Geltungsbereich unnötig weit gefasst, da er auch ein sehr großes (nicht bebaubares) Wiesengelände einschließt und als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festsetzt. Für diese Festsetzung gibt es aus heutiger Sicht keinen Bedarf.

Die Aktualisierung des B-Plans Nr. 3 könnte nun entweder durch eine sechste Änderung oder aber durch Aufstellung eines komplett neuen Bauungsplans erfolgen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird der Aufstellung eines neuen Bauungsplans der Vorzug gegeben.

Der „alte“ Bauungsplan Nr. 3 wird komplett aufgehoben. Dieses Aufhebungsverfahren ist im „Normalverfahren“ mit zwei Beteiligungsrounds für Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen.

Parallel zum Aufhebungsverfahren für den B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ erfolgt das Aufstellungsverfahren für den neuen B-Plan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“.

Der neue Bauungsplan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ dient nicht nur der Vergrößerung der Bauflächen. Zugleich wird auch der Geltungsbereich verkleinert: Die große „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ist nicht länger Bestandteil des neuen B-Plans Nr. 23, der auf das Wohngebiet beschränkt ist und nur noch 4,54 ha umfasst.

Der neue B-Plan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ verbessert auch die Übersichtlichkeit, da es für den bisherigen B-Plan Nr. 3 aufgrund der fünf Änderungsverfahren vier Einzelpläne gab. In dem neuen B-Plan sind erstmals alle Festsetzungen des Geltungsbereichs in einer einzigen Planzeichnung vereint.

Der Gebietserhaltungsanspruch wird trotz Aufhebung gewahrt: Der B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ wird zwar komplett aufgehoben, aber inhaltlich durch den B-Plan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ ersetzt.

1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ der Alt-Gemeinde Buntenbock:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 20. September 2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 2 / 86 / 2012). Der Beschluss wurde am 29. September 2012 ortsüblich in der „Goslarschen Zeitung“ bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 8. bis 19. Oktober 2012 durch öffentlichen Aushang des Entwurfs im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz. Es gingen keine Stellungnahmen ein.
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:** Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Anschreiben nebst Anlagen am 8. Oktober mit Stellungnahme-Frist bis 19. Oktober 2012.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 29. November 2012 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 102 / 2012).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 14. Januar bis 14. Februar 2013 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 10. Januar 2013 und Stellungnahme-Frist bis 14. Februar 2013 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 17. April 2013 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 „Oberfeld“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage 2 / 3 / 2012).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 27.4.2013 ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ in Kraft getreten.

2. Plangebiet

2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Nord- und Nordwestteil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 3 „Oberfeld“ ist seit längerem mit einem Wohngebiet bebaut. Die Wohnhäuser stehen entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“, die von der B 241 in das Dorf führt, und an der Straße „Im Oberfeld“, die speziell zur Erschließung des Baugebiets angelegt worden war. Die vom B-Plan Nr. 3 im Südost-Teil festgesetzte „landwirtschaftliche Nutzfläche“ wird im Sinne der Festsetzung als Grünland genutzt.

Abb. 2: Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) mit digitalem Orthophoto (DOP 2010)

