

# BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

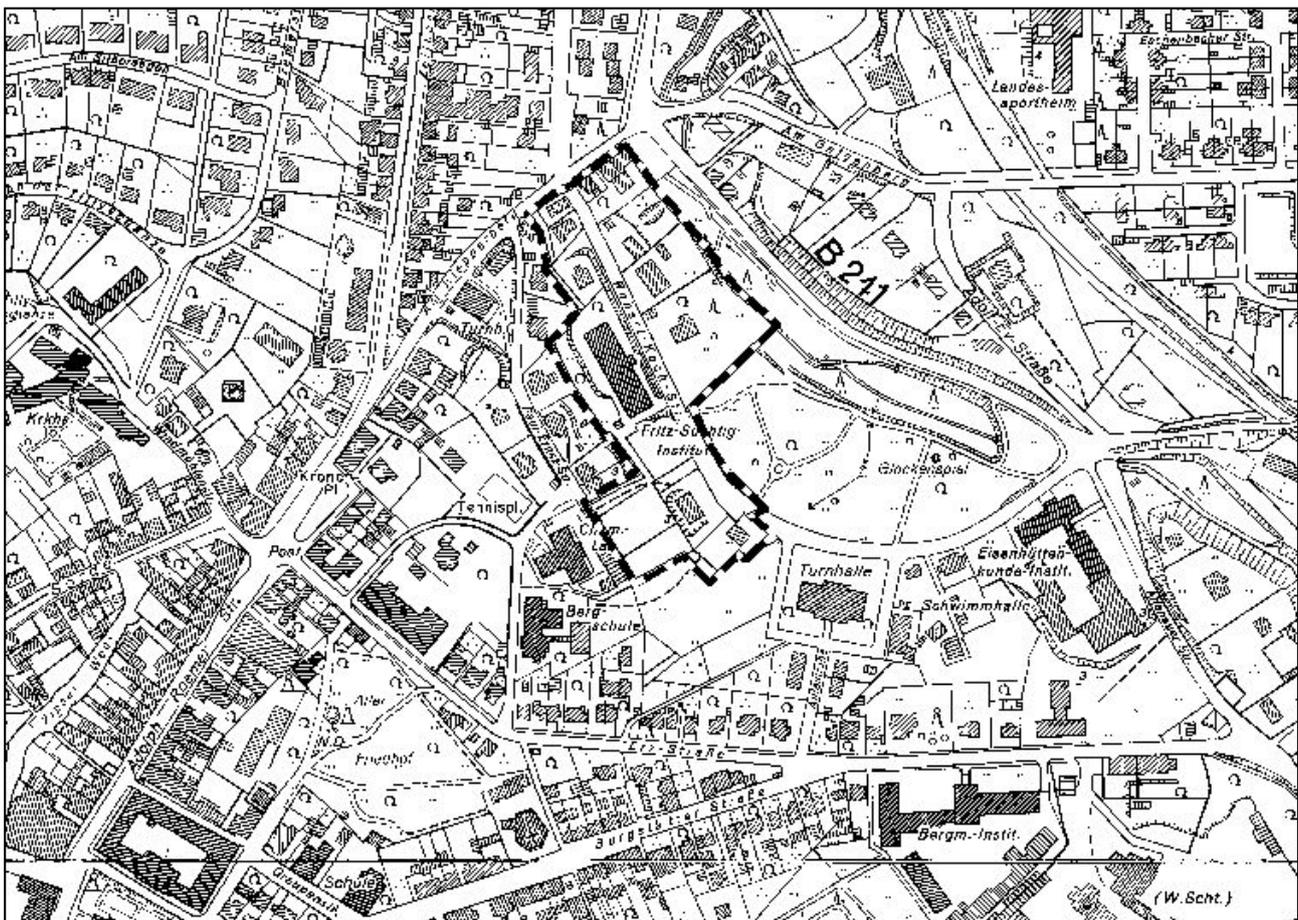


Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: September 2011

# Inhaltsangabe

## A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

---

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
  - 1.1 Angaben zur Gemeinde
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
  - 1.4 Ziele 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
  - 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
  - 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
  - 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und historische bergbauliche Anlagen
  - 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung
- 5. Planung**
  - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
  - 5.2 Eigentumsstruktur
  - 5.3 Geländebeziehungen
  - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
  - 5.5 Verkehrliche Erschließung
  - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes
  - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
  - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
  - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
  - 6.6 Verkehrsflächen
  - 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.8 Grünflächen
  - 6.9 Wasserflächen
  - 6.10 Flächen für Wald
  - 6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.13 Denkmalschutz
  - 6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 6.15 Flächen unter denen der Bergbau umgeht
  - 6.16 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - 6.17 Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**
- 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)**

# Teil A

## Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

### 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

---

#### 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 17.499 Einwohner <sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig: Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 14.352 Einwohnern <sup>1)</sup> (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. 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. <sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.09.2010

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 weiterverarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt** mit einer großen Vielfalt an Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe.

Ein Teil von Zellerfeld ist staatlich anerkannter **Luftkurort**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang 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 im August 2010 als Weltkulturerbe anerkannten, 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 dazu zeigen.

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Sie bildet seit 2007 mit den Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund.

#### 1.2 Anlass der Planung

Für den rund 3 Hektar großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

Betrachtet man das Gebiet dahingehend, welche künftigen Vorhaben sich hier einfügen würden (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise), kommt man zu dem Ergebnis, dass wohl im Sinne von § 34 BauGB fiktive vordere und hintere Baugrenzen festzustellen sind, die eine weitere Bebauung der Grundstücke stark einschränken würden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 90 werden großzügige Baufenster festgesetzt, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und eine Aktivierung von Baulücken für die Innen-Entwicklung ermöglichen.

## 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 5. Juni 2008 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juni 2008 bekannt gemacht.

**Städtebaulicher Vertrag:** Der Rat hat am 25. September 2008 den Vertrag über die Aufstellung des B-Plans Nr. 90 als städtebaulichen Vertrag zwischen Bergstadt und Anlieger Andreas Paesani beschlossen (Vorlage 2 / 58 / 2008). Der Vertrag ist am 4. November 2008 in Kraft getreten.

**Erste Beteiligungsrunde:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen öffentlichen Aushang in der Zeit vom 27. September 2010 bis einschließlich 8. Oktober 2010. Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23. September 2010 und einer Stellungnahmefrist bis 8. Oktober 2010.

**Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 22. November 2010 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 104 / 2010).

**Zweite Beteiligungsrunde:** Die einmonatige **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 3. Dezember 2010 bis 3. Januar 2011 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz. Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 25. November 2010 und Stellungnahmefrist bis zum 3. Januar 2011 durchgeführt.

**Erneuter Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 9. Juni 2011 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz überarbeiteten Entwurf gebilligt und den erneuten Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 47 / 2011).

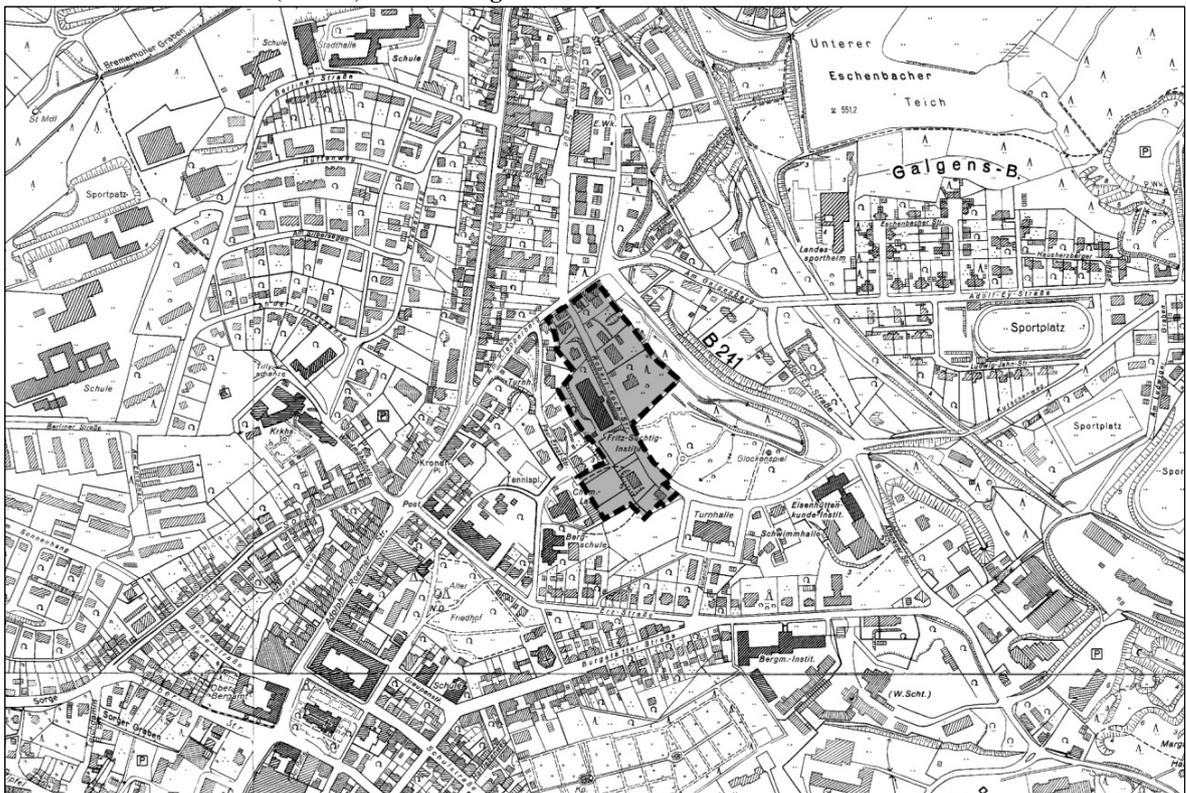
**Erneute Öffentliche Auslegung:** Da noch ein Grundzug der Planung verändert wurde, erfolgte eine erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27. Juni bis 27. Juli 2011 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

**Dritte Beteiligung der Behörden:** Die erneute Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 20. Juni 2011 und Stellungnahmefrist bis zum 27. Juli 2011 durchgeführt.

**Satzungsbeschluss:** Am 15. Dezember 2011 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den Bebauungsplan Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

**Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung in der „Goslarschen Zeitung“ am 5. Mai 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ in Kraft getreten.

**Abb. 2: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 90 ohne Maßstab**



## 1.4 Ziele der Planung

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“.

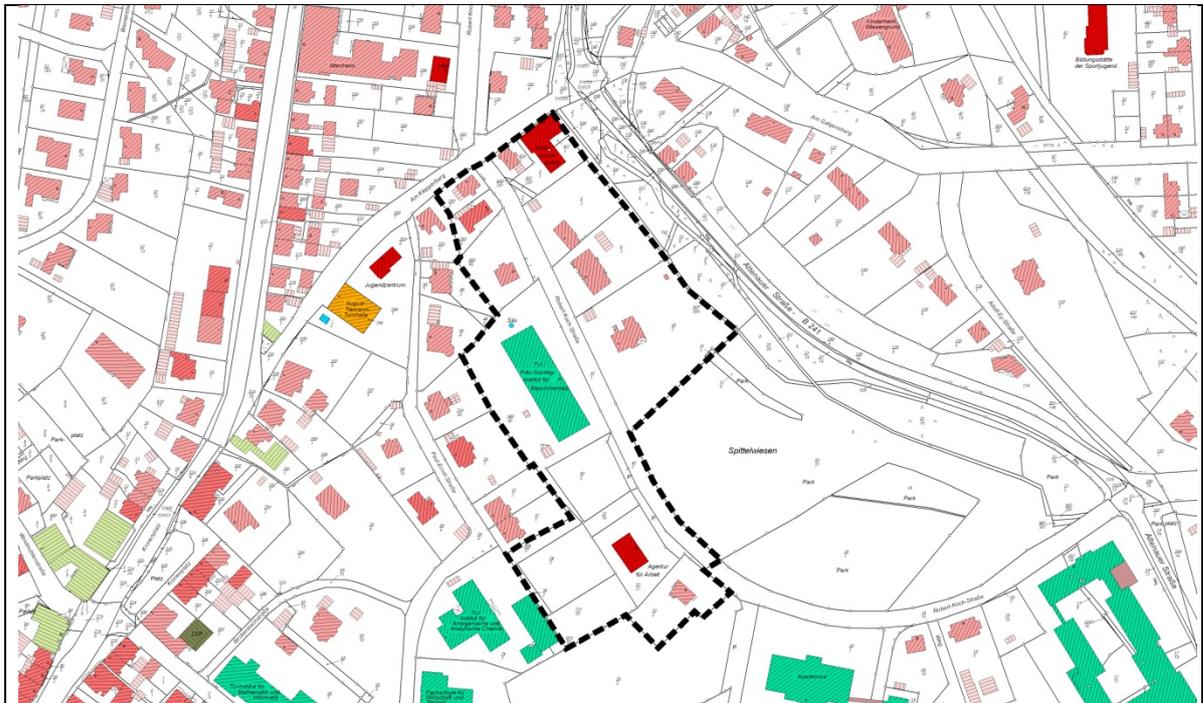
## 2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ liegt im Stadtteil Clausthal nordöstlich des Zentrums zu beiden Seiten der „Robert-Koch-Straße“. Im Nordwesten grenzt er an die Straße „Am Klepperberg“.

Abb. 3: Übersichtskarte zum Baubestand



### 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 ist bereits bebaut. Die Grundstücke eignen sich jedoch zur Nachverdichtung. Im Südwest-Bereich hinter dem Arbeitsamt gibt es eine komplett unbebaute Fläche, die der Bergstadt gehört und die sich als zusätzliche Baufläche eignen würde.

## 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

---

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.2 („Anlass der Planung“).

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

---

Ein Bebauungsplan 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 2008 für den Großraum Braunschweig“ (RROP 2008). Das RROP 2008 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit.

**Der Bebauungsplans Nr. 90 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP.**

Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind 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 Tourismus

Das RROP 2008 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 einerseits und andererseits bestehender baulicher Nutzung und ähnlicher zusätzlicher Nutzung sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den hier geplanten Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich des B-Plans 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 Kapitel 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 befindet sich die 86. 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.

**Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 weichen vom Flächennutzungsplan ab. Der B-Plan soll „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Sondergebiet Bildung und Forschung“ festsetzen, während der F-Plan „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Sondergebiet Uni“ (SO Uni) darstellt. Dabei ist das im B-Plan festgesetzte „SO Bildung und Forschung“ kleiner als der Bereich, der im F-Plan als „SO Uni“ dargestellt ist, d. h. die Flächen haben keine direkten Entsprechungen zueinander.**

Damit der Bebauungsplan Nr. 90 Rechtskraft erlangen kann, ist es erforderlich, dass die Samtgemeinde Oberharz ihren Flächennutzungsplan anpasst. Dazu kommt eine Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB in Frage. Alternativ wäre das normale Verfahren einer Änderung des Flächennutzungsplans möglich. **Vorgesehen ist, die Anpassung in Form einer Berichtigung vorzunehmen.**

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab



## 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe 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, die von der Stadt bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

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

**Der Bebauungsplan Nr. 90 steht nicht im Widerspruch zu den vorgenannten höherrangigen Planungen der Raumordnung.**

### 4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten:

- **FFH-Vorschlagsgebiete**  
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 liegt im Innenbereich des Stadtteils Clausthal.
- **Nationalpark**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 90 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**  
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 90 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**  
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001.

**Der Bebauungsplan Nr. 90 hat keine Zielkonflikte mit den vorgenannten Schutzgebieten.**

### 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Jedoch plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. **Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen.** Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltpflicht 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 und die BauGB-Novelle 2004 wurde u. a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert.

Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren.

2007 hat die Bundesrepublik in der sog. „kleinen Novelle“ des BauGB mit dem neuen § 13a ein **beschleunigtes Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung** eingeführt. In diesem Verfahren entfällt u. a. die Umweltprüfung einschließlich aller damit verbundenen Pflichten (Umweltbericht etc.).

**Für den B-Plans Nr. 90 wendet die Bergstadt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a an. Dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, ist in Kapitel 10 dokumentiert.**

#### 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. Im **Regelverfahren** wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im Umweltbericht thematisiert.

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a** gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit ist beim beschleunigten Verfahren grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich. Davon abgesehen hat auch im beschleunigten Verfahren eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfolgen. Siehe dazu Kapitel 5.6.

### 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher 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 genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. **Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 90 konsequent, indem sie eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich ermöglicht.**

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hütten-tätigkeit** 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 Wohngebiete für Blei 400 mg / kg beträgt.

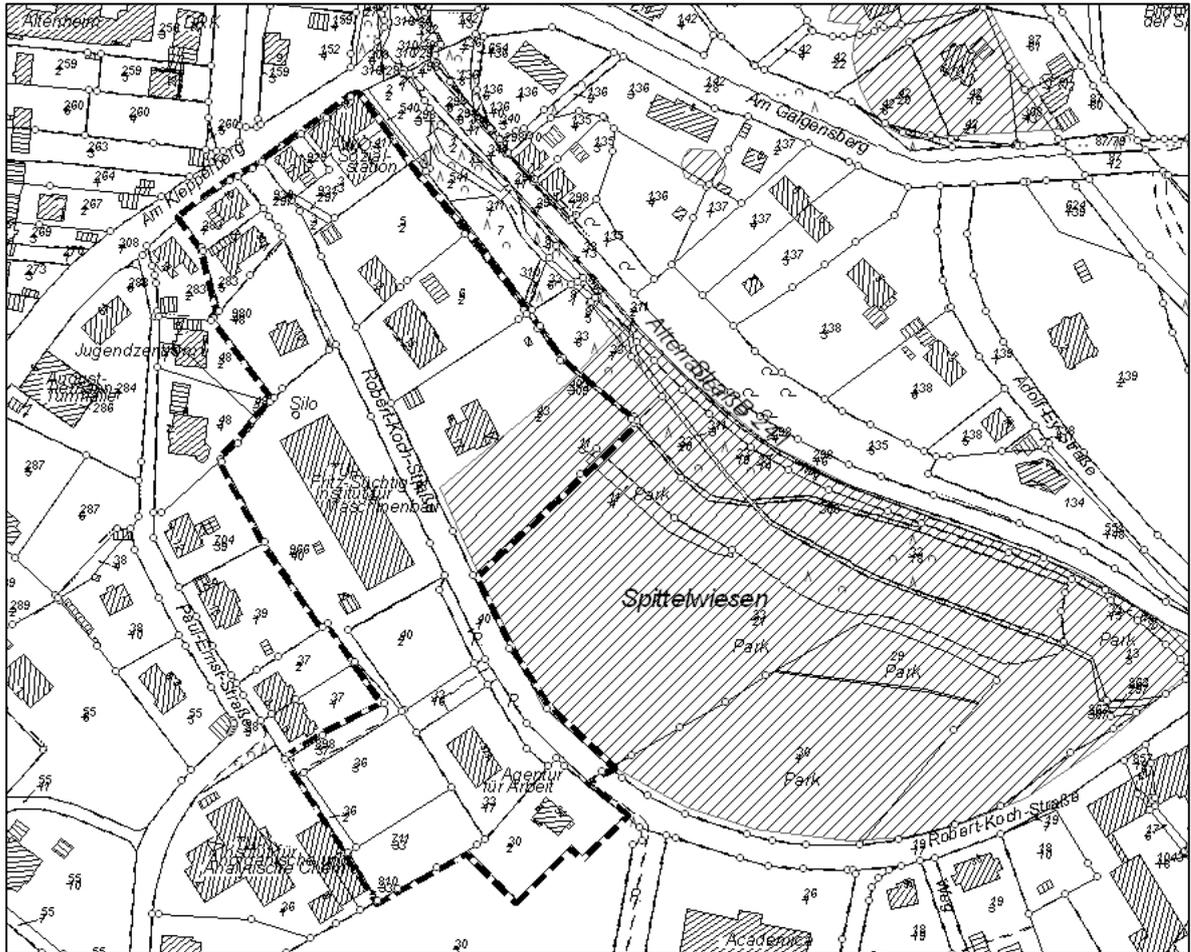
Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 4 vom 31.3.2011). 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. Die Regelungen dieser Verordnung finden allerdings im Bereich von Altlastenverdachtsflächen aufgrund der höherrangigen Regelungen des Bodenschutzes zum Umgang mit Altlasten keine Anwendung.

### 4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurden in der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) und durch den Landkreis Goslar in seiner Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) konkretisiert. Dabei gilt: Im Bereich von Altlasten finden die Regelungen der BPG-VO keine Anwendung, denn dort sind direkt die Regelungen der BBodSchV des Bundes anzuwenden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 überschneidet sich mit einer **Altlasten-Verdachtsfläche**. Im Übrigen liegt der Geltungsbereich aufgrund der flächendeckenden Schwermetallbelastung im **Teilgebiet 1 der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“** (BPG-VO).

**Abb. 5:** Lageplan zur Altlasten-Verdachtsfläche „Spittelwiesen“ ohne Maßstab (Verdachtsfläche schraffiert)



### 4.3.2 Altlasten

**Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 ist eine Altlasten-Verdachtsfläche bekannt. Der Landkreis Goslar hat im Rahmen der ersten TÖB-Beteiligung zur B-Plan-Aufstellung im Oktober 2010 Folgendes mitgeteilt:**

„Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die **Altlastenverdachtsfläche Spittelwiesen AZ 6.2.2-3204-08/023Ri** (siehe beigefügter Lageplan). Diese Fläche ist aufgrund des Verdachts der **Ablagerung von Produktionsrückständen des „Werk Tanne“** als Verdachtsfläche für Rüstungsaltposten gemäß § 2 (6) Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in meinem Altlastenverzeichnis erfasst. **Untersuchungen aus dem Jahr 1993** ergaben nur geringfügige Sprengstofftypische Belastungen sowie hohe Schwermetallbelastungen, die den ortsüblichen Hintergrundbelastungen des Teilgebiets 1 entsprechen. Nähere Erkenntnisse liegen mir zur Zeit nicht vor. Nach § 9 (1) BBodSchG ist es Aufgabe der zuständigen Behörde, die geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, wenn Anhaltspunkte darauf hinweisen, dass eine Altlast vorliegt. Diese Bearbeitung erfolgt beim Landkreis nach Prioritäten. Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung durch mich und ggf. auch weitere Maßnahmen werden daher erst zu gegebener Zeit erfolgen. Ich bitte Sie, die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der vorliegenden Altlastenverdachtsflächen eigenständig zu prüfen. Sollten Ihrerseits Untersuchungen veranlasst werden, empfehle ich die vorherige Abstimmung mit meiner unteren Bodenschutzbehörde. Außerdem sollten jegliche Planungen, die auf eine sensiblere Nutzung, Entsiegelungen oder Bodeneingriffen in dem Altlastenverdachtsbereich abzielen, frühzeitig im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden können. Die Begründung unter Ziffer 4.3 ist entsprechend zu überarbeiten. **In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ keine Anwendung findet.** In der Planzeichnung ist eine zeichnerische Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB vorzunehmen. Zur Unterscheidung der unterschiedlichen Belastungsarten empfehle ich die Planzeichen „A“ für Altlasten und „BP“ für die Bereiche, in denen die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ Anwendung findet zu benutzen. Zur Abgrenzung sollte das Planzeichen 15.12 PlanzV Anwendung finden. Die Planzeichenerklärung ist zu ergänzen und die nachrichtliche Übernahme zu überarbeiten.“

**Die vorgenannte Altlasten-Verdachtsfläche überschneidet sich mit einem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bergstadt geht davon aus, dass beides einander nicht ausschließt.** Sie plant derzeit nicht, eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche in Auftrag zu geben.

**Im Rahmen der Beteiligung im Sommer 2011 hat der Landkreis Goslar am 18. Juli 2011 Folgendes mitgeteilt:**

„Zu Ziffer 4.3.2, Altlastenverdachtsfläche „Spittelwiesen“: Der Altlastenverdacht wurde nicht vollständig ausgeräumt, lediglich die flächige Ablagerung von Neutralisationsschlammern konnte ausgeschlossen werden. Punktuelle Belastungen des Bodens durch STV sind jedoch nicht ausgeschlossen, worauf bei eventuellen Baumaßnahmen Rücksicht genommen werden muss, indem Untersuchungen des Bodens durchzuführen sind. Im Zellbach selbst wurden jahreszeitlich abhängige, unterschiedlich belastete Proben genommen. Eine Gefährdung des Wassers durch die Verdachtsfläche wurde nicht festgestellt.“

### 4.3.3 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.

Im **Bereich von Altlastenflächen** ist mit dem Anfall von „gefährlichem Abfall“ (früher bezeichnet als „besonders überwachungsbedürftiger Abfall“) zu rechnen. Hier ist der Bodenaushub, der nicht auf diesen jeweiligen Flächen verbleiben kann, ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei richtet sich hier der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial **nicht** nach § 14 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (2005), da die Regelungen zur Altlast spezieller sind.

Für den **Bereich des Teilgebiets 1 BPG-VO** sind die Regelungen des Bodenmanagements beim Umgang mit Bodenaushub zu beachten.

**Erläuterung des Landkreises Goslar zum Umgang mit Bodenmaterial** (Stellungnahme zum B-Plan Nr. 90 vom 18. Juli 2011 und ähnlich Stellungnahme vom 15. Juli 2011 zum Bebauungsplan Nr. 81 / II „Pulverhaus II“):

- Dabei wird der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial getrennt nach Boden aus einer Altlastenfläche und Boden aus einem Teilgebiet der BPG-VO benannt.
- Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial innerhalb der Altlastenfläche: Der Umgang von Bodenmaterial aus einer Altlast oder altlastenverdächtigen Fläche kann im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens unter Auflagen geregelt werden.
- Die BPG-VO bietet für den Umgang mit Bodenmaterial aus einer Altlast bzw. altlastenverdächtigen Fläche die Möglichkeit, dass der Bodenaushub innerhalb der Teilgebiete der BPG-VO verwertet werden kann (§ 16 BPG-VO). Dies ist aber nur im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen mit Genehmigung der unteren Bodenschutzbehörde möglich.
- Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial innerhalb der BPG-VO: Den Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial, das innerhalb des Teilgebietes 1 angefallen ist, regelt § 12 BPG-VO.

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 konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens auch als Auflagen erlassen werden können.

**Hinweise auf den flächendeckenden Bodenschutz:** In anderen Bauleitplanverfahren hat der Landkreis als Untere Bodenschutzbehörde empfohlen, in die Begründung folgenden Text aufzunehmen

1. Festgesetzte Flächen für die 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 von einem direkten Kontakt und Staubverwehung zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten 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 (Lieferschein, Rechnungen, Fotos etc.) und der untern Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – 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 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.

## 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und historische bergbauliche Anlagen

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen.

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) ein Baudenkmal:**

**Robert-Koch-Straße 32** Das „Fritz-Süchting-Institut“ (Institut für Maschinenwesen) gehört zur TU Clausthal. Das Denkmalverzeichnis hat dazu folgenden Kurztext: „Langgestreckter dreiflügeliger Baukörper mit Vertikalverbretterung, dreigeschossiger Mitteltrakt flankiert von zweigeschossigen Seitentrakten, Walmdächer, Schieferschindeldeckung.“

Da das niedersächsische Verzeichnis der Baudenkmale kein konstitutives, sondern ein nachrichtliches Verzeichnis ist, können zusätzlich Objekte, die (noch) nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein. Der Denkmalcharakter eines Objektes ergibt sich dabei nicht aus der Eintragung in das Verzeichnis, sondern allein aus dem öffentlichen Interesse an seiner Erhaltung.

## 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 90 nicht relevant.

# 5. Planung

---

## 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich handelt es sich um unbepflanzten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Betrachtet man das Gebiet dahingehend, welche künftigen Vorhaben sich hier einfügen würden (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise), kommt man zu dem Ergebnis, dass wohl im Sinne von § 34 BauGB fiktive vordere und hintere Baugrenzen festzustellen sind, die eine weitere Bebauung der Grundstücke stark einschränken würden. Mit dem B-Plan Nr. 90 werden großzügige Baufenster festgesetzt, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

## 5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 umfassen rund 3,02 ha und haben 42 einzelne Eigentümer, wobei der überwiegende Teil privaten Eigentümern gehört (rund 1,63 ha). Die übrigen Flächen entfallen auf die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (rund 0,64 ha) und das Land Niedersachsen für die TU Clausthal (rund 0,75 ha).

### 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4) in circa 540-560 m Höhe ü.NN. Entsprechend der geologischen Karte Niedersachsen (M 1:25.000) stehen am Standort stark gefaltete Tonschiefer und Wechsellagerungen mit dünnbankigen Grauwacken des Kulms an. Die Festgesteine des Kulms verfügen hier in der Regel über eine ausgeprägte Klüftung. Die Kulmtonschiefer sind in der direkten Umgebung von Blei-Zink-Erzgängen des Burgstädter Gangzuges durchschlagen. Das natürliche Relief ist durch die Ablagerungen des ehemaligen Bergbaus, die spätere Anlage der Sportflächen und die heutige gewerbliche Nutzung weitgehend überformt.

Die **planerische Konfliktbewältigung im Rahmen jedes Bauleitplanverfahrens** hat sich mit der Frage zu befassen, ob die geplante Nutzung – auch unter Einbeziehung denkbarer üblicher Maßnahmen – mit der bestehenden Belastung des Geländes im Grundsatz vereinbar ist. Siehe dazu Kapitel 4.3.

**Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht:** Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen Bergschadensgebieten und zu untertägigen Bergbau-Anlagen.

### 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 sind diverse Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Das bereits bebaute Gebiet, das nun nachträglich einen verbindlichen Bauleitplan erhält, ist komplett erschlossen. Dabei liegen die Leitungen für Wasser, Strom, Gas und Abwasser sowohl im Bereich der Straßen als auch im Bereich von privaten Grundstücken. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im neuen B-Plan sind dafür nicht erforderlich.

### 5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 liegt im bebauten Innenbereich des Stadtteils Clausthal und ist verkehrlich voll erschlossen. Die Baufläche, die in 2. Reihe hinter dem Arbeitsamt liegt, soll nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden; hier müsste eine private Zufahrt von der Robert-Koch-Straße aus angelegt werden.

**Durch den Bebauungsplan Nr. 90 wird kein Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung ausgelöst.**

### 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 ist für seine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausreichend mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Die Baufläche in 2. Reihe hinter dem Arbeitsamt kann mit einem Hausanschluss an die bestehenden Leitungen angebunden werden.

**Durch den Bebauungsplan Nr. 90 wird kein Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung ausgelöst.**

### 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

**Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Robert-Koch-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.** (Siehe auch Kapitel 10.) Daher gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Somit ist ein **Ausgleich per se nicht erforderlich**.

Gleichwohl sind die **Belange von Umweltschutz** einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wie im § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannt in die **Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB** einzustellen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Gegenstand dieser Betrachtung sind allerdings nur aufgrund der B-Plan-Aufstellung zu erwartende neue Eingriffe, die über das bisher schon zulässige Maß hinausgehen.

Da ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist, wird dabei auf eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtet. Stattdessen erfolgt eine **verbal-argumentative Betrachtung und Wertung**.

**Welche Änderungen mit welcher Relevanz Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben könnten, wird im weiteren Verfahren – dem sog. Scoping nach § 4 (1) BauGB – ermittelt.**

### 5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und nachfolgend unter 6.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90

### 6.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Der Bebauungsplan setzt für die meisten Grundstücke in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.** Dies entspricht der bisherigen Nutzung dieses Gebiets, das dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zurechnet. Es wird im Sinne von § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO gegliedert: Die von § 4 (2) BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet als allgemein zulässig genannte Nutzung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ wird generell ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Sicherung und Stärkung der Zentren – wie es im neuen Bebauungsplan Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“ zum Ausdruck gekommen ist – zu entsprechen. Die von § 4 (2) BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig genannte Nutzung Nr. 3 „Verwaltungen“ wird allgemein zugelassen, weil dies dem überplanten Bestand entspricht. Die von § 4 (2) BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet als ausnahmsweise zulässig genannte Nutzung Nr. 5 „Tankstellen“ wird generell ausgeschlossen, weil sie nicht zum Charakter dieses Wohngebiets passen würden.

**Im Ergebnis sind im neuen Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Anlagen für Verwaltungen

**Im Ergebnis sind im neuen Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

#### 6.1.2 Sondergebiet Bildung und Forschung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Uni-Einrichtung „Institut für Maschinenwesen“ (Robert-Koch-Straße 32) entsprechend der derzeitigen Nutzung ein Sondergebiet „Bildung und Forschung“ fest. Damit soll der Bestand abgesichert werden, während zugleich Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.**

**Im Ergebnis sind im neuen „Sondergebiet Bildung und Forschung“ folgende Nutzungen zulässig:**

1. Einrichtungen der Bildung, z. B. der Technischen Universität Clausthal
2. Einrichtungen der Forschung, z. B. der Technischen Universität Clausthal
3. Nebenanlagen für die unter 1 und 2 genannten Einrichtungen

**Hinweis:** Die Entscheidung für diese Art der baulichen Nutzung fiel nach der ersten Öffentlichen Auslegung. Im Entwurf für die Öffentliche Auslegung war noch für das gesamte Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Die Differenzierung dient dazu, die Nutzung des Instituts-Geländes baurechtlich so weitgehend wie möglich abzusichern. Da ein „Grundzug der Planung“ geändert wurde, war deswegen eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird festgesetzt:

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Grundflächenzahl</b>       | ➤ | maximal GRZ 0,4 (Höchstmaß gemäß BauNVO) |
| <b>Zahl der Vollgeschosse</b> | ➤ | maximal zwei Vollgeschosse               |
| <b>Geschossflächenzahl</b>    | ➤ | maximal GFZ 0,8                          |

Für das „Sondergebiet Bildung und Forschung“ (Institut für Maschinenwesen) wird festgesetzt:

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Grundflächenzahl</b>       | ➤ | maximal GRZ 0,4 (Höchstmaß gemäß BauNVO) |
| <b>Zahl der Vollgeschosse</b> | ➤ | maximal drei Vollgeschosse               |
| <b>Geschossflächenzahl</b>    | ➤ | maximal GFZ 1,2                          |

### 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| <b>Bauweise</b> | ➤ | im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend Bestand offene Bauweise  |
|                 | ➤ | im „Sondergebiet Bildung und Forschung“ entsprechend Bestand abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m |

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>überbaubare Grundstücksflächen</b> | ➤ | Baugrenze in 3 m Abstand zum Rand des Allgemeinen Wohngebiets, um auf den Grundstücken eine maximale Flexibilität bezüglich der Standorte von Vorhaben zu ermöglichen |
|---------------------------------------|---|---|

### 6.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

keine Festsetzung

- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
keine Festsetzung
- 6.6 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche ➤ wie im Bestand
  - öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öff. Parkfläche“ ➤ wie im Bestand
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB  
keine Festsetzung
- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
keine Festsetzung
- 6.9 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
keine Festsetzung
- 6.10 Flächen für Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
keine Festsetzung
- 6.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung
- 6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung
- 6.13 Denkmalschutz** § 9 (6) BauGB  
Das Verzeichnis des Nds. Landesamts für Denkmalpflege (NLD) nennt für das B-Plan-Gebiet das Baudenkmal „Robert-Koch-Straße 32“. Im B-Plan erfolgt zeichnerisch eine nachrichtliche Übernahme.
- 6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung
- 6.15 Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB  
keine Festsetzung / keine Kennzeichnung
- 6.16 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
- Textteil:** „Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die „Altlastenverdachtsfläche Spittelwiesen AZ 6.2.2-3204-08/023Ri“. Diese Fläche ist aufgrund des Verdachts der Ablagerung von Produktionsrückständen des „Werk Tanne“ als Verdachtsfläche für Rüstungsaltpasten gemäß § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenverzeichnis des Landkreises Goslar erfasst. Die Altlastenverdachtsfläche ist zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert.
- Planzeichnung:** Verwendung der Signatur „A“ sowie der „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Flächen. Somit sind automatisch auch die Flächen, in denen die Regelungen der BPG-VO Anwendung finden, von den Altlastenflächen zeichnerisch abgegrenzt.
- Textteil:** „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer flächigen Bodenbelastung in der Größenordnung von mehr als 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und über 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebiets-Verordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlasten-Verdachtsfläche.“

## 6.17 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) Nr. 2 BauGB

**Textteil:** „Bodenplanungsgebiet: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 1. In der Planzeichnung ist das Bodenplanungsgebiet mit „BP“ markiert. Im Bereich von Altlasten findet die BPG-VO keine Anwendung.“

**Planzeichnung:** im Bereich der Nicht-Altlasten-Flächen Planzeichen „BP“ für Bodenplanungsgebiet

## 7. Durchführung der Planung und Kosten

**Kosten der Planung:** Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld erbringt selbst die **Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs für den B-Plans Nr. 90 hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage. Kosten für Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen fallen nicht an. Der 2008 abgeschlossene städtebauliche Vertrag zwischen der Bergstadt und dem privaten Anlassgeber Andreas Paesani hat geregelt, dass sich Herr Paesani mit einem pauschalen Betrag an den Kosten beteiligt.

## 8. Ablauf des Verfahrens

siehe 1.3 (Zeitlicher Ablauf der Planung)

## 9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 hat eine **Größe von 3,0148 ha**. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaub. Grundfl.
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	19.903 qm	66	0,4	7.961 qm
<b>Sondergebiet Bildung und Forschung</b>	6.912 qm	23	0,4	2.765 qm
<b>Summe Bauflächen</b>	26.815 qm	89		
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	2.880 qm	10		
<b>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>				
Öffentliche Parkfläche	452 qm	1		
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	3.332 qm	11		
<b>Gesamt-Summe B-Plan</b>	<b>30.148 qm</b>	<b>100</b>		

## 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)

Im „Beschleunigten Verfahren“ entfallen gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB und nach § 10 (4) BauGB
- sowie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren gelten natürlich weiterhin alle anderen Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher werden z. B. die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 5.6).

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Aspekte die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart gelten.

<b>Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB</b>			nicht erfüllt	erfüllt
<b>1.</b>	<b>Innenentwicklung</b> § 13 a (1) Satz 1			<b>X</b>
	➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen	-		
	➤ Nachverdichtung	<b>x</b>		
	➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:	-		
<b>2.</b>	<b>Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO oder neu versiegelte Fläche</b> § 13 a (1) Satz 2			<b>X</b>
	➤ < 20.000 qm GRZ unter Berücksichtigung von evtl. Summierung benachbarter B-Pläne	Baugrundstücke ges. = 26.800 qm Gepl. GRZ 0,4 gesamt max. = 10.800 qm abzügl. bisher überbaut = 3.800 qm Neu überbaubare Grundfläche = 7.000 qm	<b>x</b>	
	➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-	
<b>3.</b>	<b>Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht</b> § 13 a (1) Satz 4			<b>X</b>
	➤ nach UVP Gesetz	<i>Vorhaben nicht erfasst</i>	<b>x</b>	
	➤ nach Nds. UVP Gesetz	<i>Vorhaben nicht erfasst</i>	<b>x</b>	
<b>4.</b>	<b>Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b</b> § 13 a (1) Satz 5			<b>X</b>
	➤ FFH-Gebiete	<i>nicht vorhanden</i>	<b>x</b>	
	➤ Europäische Vogelschutzgebiete	<i>nicht vorhanden</i>	-	

### **Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB**

<b>5.</b>	<b>Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)</b>			
	➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan	-		
	➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich	<b>x</b>		
<b>6.</b>	<b>Investitionsbedarf (Nr. 3)</b>			
	➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	-		
	➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum	<b>x</b>		
	➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben	-		

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
 Der Samtgemeindevorsteher  
 Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
 Im Auftrag  
 Wiebke Bruns  
 Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur  
 Stadtplanerin

Kapitel 10: Lars Michel  
 Dipl.-Ing. Landschaftsplanung,  
 Landschaftsarchitekt (BDLA)

Clausthal-Zellerfeld im April 2012