

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Bebauungsplan Nr. 29 / I „Am Waldseebad“ 1. Änderung
zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Oberer Hauserzberger Teich“

Begründung

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Bebauungsplan Nr. 29 /I „Am Waldseebad“ 1. Änderung
zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Oberer Hauserherzberger Teich“

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/ „Am Waldseebad“; zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Oberer Hauserherzberger Teich“ beschlossen. Die Änderung beinhaltet

- a) die Aufhebung der bisherigen Festsetzung der max. Firsthöhe für die möglichen Einzel- und Doppelhäuser entlang des Mönchstalweges und die neue Festsetzung der max. Firsthöhe auf 6,75 m + 1 m,
- b) die Änderung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet, welches von der Planstraße A erschlossen wird, von „nur Hausgruppen zulässig“, in „Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“.

Gleichzeitig wird es für sinnvoll erachtet, noch folgende Detailänderungen durchzuführen:

- c) die Grundflächenzahl wird im gesamten Baugebiet auf 0,4 festgesetzt,
- d) Festsetzung der Anzahl von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze,
- e) Festsetzung der maximalen Traufhöhe für die vorhandene Planstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücke auf 4,25 m,
- f) Festsetzung der maximalen Firsthöhe für die von der Planstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücke auf 8,50 m,
- g) Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung),
- h) Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern neben bereits schon zulässigen Hausgruppen für von der Planstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücke,
- i) Umwandlung der bisher als Quellbereich angenommenen Fläche in allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete,
- j) Verlegung der Baumstandorte im östlichen Bereich der Planstraße A von der westlichen auf die östliche Straßenseite,
- k) Änderung der textlichen Festsetzung Nr. II/1
von
Die festgesetzte GRZ gilt als Obergrenze und darf durch die in § 19 (4) 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 (Nebenanlagen) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
in
Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 (4) 2 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 (Nebenanlagen) BauVBO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

- Zu a) Die um 1,0 m höhere maximale Firsthöhe soll der besseren Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke dienen. Da nördlich der Baufläche entlang des Mönchstalweges neben den bereits zulässigen Hausgruppen auch Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig sein sollen, ist die Verschattung dieser Grundstücke nach wie vor gegeben, aber durch Einhaltung eines größeren Grenzabstandes nicht mehr so gravierend, zumal im ganzen Baugebiet die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,4 festgesetzt wird, d. h. nur 4/10 der Grundstücksfläche darf durch den Bau des Wohnhauses in Anspruch genommen werden.

Die um 1,0 m höhere maximale Firsthöhe hat im Bezug auf Verschattung auf die bebauten Grundstücke unmittelbar südlich des Mönchstalweges keine Bedeutung. Auch die Sicht von diesen Grundstücken zum Oberen Hauserherzberger Teich wird durch eine größere Firsthöhe nicht mehr beeinträchtigt, da die Sicht ohnehin nur zwischen der neuen Bebauung möglich sein wird.

Das Baugebiet „Am Waldseebad“ ist ein separates Neubaugebiet, sodass hier nicht zwangsläufig die einst für den Bebauungsplan „Waldsiedlung Mönchstalweg“ festgesetzten flacheren Dachneigungen übernommen werden müssten.

- Zu b) Der seit dem 08.04.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29/I „Am Waldseebad“, der zugleich den bis dahin geltenden Bebauungsplan Nr. 29 „Oberer Hauserzberger Teich“ aufgehoben hat, setzt für das allgemeine Wohngebiet, welches von der Planstraße A erschlossen wird, eine Bebauung ausschließlich mit Hausgruppen fest.

Das Baugebiet, die ehem. Pförtnersche Wiese, ist ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz. Der Landkreis Goslar hat daher im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 29/I die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung gemäß § 28 a Abs. 5 Satz 2 Nieders. Naturschutzgesetz davon abhängig gemacht, dass für das künftige Baugebiet eine verdichtete Bebauung festgesetzt wird. Die Forderung nach einer verdichteten Bebauung wäre jedoch schon erfüllt gewesen, wenn als Bauweise die Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ erfolgt wäre.

Es war jedoch der Wunsch der politischen Gremien der Bergstadt, die künftige Bebauung noch verdichteter festzusetzen, sodass in dem Bereich, der von der Planstraße A erschlossen wird, ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Dieser Festsetzung ging die Einholung gutachterlicher Stellungnahmen von 3 Architekturbüros voraus. Der Bebauungsplan wurde sodann aufgrund der favorisierten gutachterlichen Stellungnahme ausgearbeitet.

Es hat sich jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herausgestellt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Reihenhäusern gering bis nicht vorhanden ist. Mit der nun geplanten Festsetzung, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zuzulassen, ist die größtmögliche Flexibilität erreicht.

Die verdichtete Bebauung ist weiterhin gewünscht und möglich, eine bedarfsgerechte Abweichung jedoch zulässig.

- Zu c) Die Grundflächenzahl für die von der Erschließungsstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücke wird von bislang 0,6 auf 0,4 reduziert. Dadurch gilt im gesamten Plangebiet die gleiche Grundflächenzahl. Dadurch kann auch die unter Absatz k aufgeführte Änderung für das gesamte Plangebiet gelten und nicht nur wie bislang vorgesehen für die Baugrundstücke unmittelbar nördlich des Mönchstalweges.

- Zu d) Auf den von der Planstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücke sind nach wie vor Teilflächen mit 2 Vollgeschossen bebaubar. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 8,50 m (siehe Absatz f) und der max. Traufhöhe ist das 2. Vollgeschoss jedoch nur als ausgebautes Dachgeschoss möglich, sodass der optische Eindruck einer eingeschossigen Bebauung vorherrscht. Die Festsetzung der 2 Vollgeschosse wird als Höchstgrenze vorgeschrieben. Dies kommt den üblichen Bauabsichten der Bauinteressenten entgegen.

- Zu e) Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,25 m dient dazu, die Gesamterscheinung aller Gebäude zu harmonisieren.

- Zu f) Auch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe dient dazu, ein ausgeglichenes Gesamterscheinungsbild zu erhalten.

- Zu g) Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sieht für die Gebäude auf den von der Planstraße A verkehrlich erschlossenen Baugrundstücken eine Längsausdehnung in ca. Nord-Südrichtung vor. Diese Stellung der Baukörper entspricht bereits dem seit April 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldseebad“, der das Konzept des Architekten Willmünder beinhaltet. Das zusätzlich eingefügte Planzeichen (Doppelpfeil) dient der Rechtsklarheit. Durch diese Festsetzung sollen die Abstände zwischen den Gebäuden vergrößert werden, um den größtmöglichen Durchblick zu gewähren.

- Zu h) siehe hierzu zu b)

- Zu l) Nachdem der Nachweis erbracht ist, dass es sich bei der im Plan festgesetzten Grünfläche nicht um ein Biotop nach § 28 a BNatSchG handelt, kann diese Teilfläche als Bauland mit den Festsetzungen der benachbarten Gebiete ausgewiesen werden.

Zu j) Die Standorte von 5 anzupflanzenden Bäumen werden von der westlichen auf die östliche Straßenseite verlegt, da die Bäume hier eine sinnvolle optische Zäsur zum benachbarten Ferienhausgebiet darstellt.

Zu k) Die bisherige textliche Festsetzung widerspricht dem Gedanken der verdichteten Bebauung und erschwert die Ausnutzung der Grundstücke für Wohnbebauung.

Bodenbelastungen

Der Planbereich befindet sich nach dem Bodeninformationssystem des Landkreises Goslar in einem Gebiet mit höheren Schwermetallbelastungen im Oberboden. Die Werte überschreiten den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg/kg beträgt. Der angenommene Gehalt liegt zwischen > 400 mg/kg und < 1000 mg/kg. Soweit die Gärten der geplanten Wohnhäuser auch als Kinderspielflächen oder für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden sollen, wird auch der Prüfwert für Cadmium in Höhe von 2 mg/kg überschritten.

Flächendeckender Bodenschutz

1. Freiflächen sind unverzüglich mit einer mindestens 35 cm starken Bodenschicht zu überdecken. Die Schadstoffgehalte dieses Bodens dürften die nutzungsbezogenen Prüfwerte für Wohngebiete (bzw. für Kinderspielflächen, soweit solche eingerichtet werden sollen) nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) nicht überschreiten. Besser noch wäre allerdings eine Unterschreitung der in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte.
2. Für den Fall, dass keine Überdeckung mit Boden erfolgt, sind die Freiflächen unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahme zu verschließen (z. B. mit einer dichten Vegetationsdecke – Rasen – oder mit Verbundsteinpflaster).
3. Im Bereich von Sandkisten o. Ä. ist der Boden unterhalb der Sandschicht entweder analog der Ausführungen zu Ziff. 1 auszutauschen oder ein möglicher Kontakt mit dem belasteten Erdreich ebenfalls durch Versiegelung zu unterbinden.
4. Der Beginn der Überdeckungs- bzw. Versiegelungsmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel. 0 53 21 / 76-6 86) anzuzeigen. Bei den Überdeckungsmaßnahmen darf mit der Anlieferung des Bodens erst begonnen werden, wenn dessen Schadlosigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde und diese den Boden freigegeben hat. Der Nachweis der Schadlosigkeit des Abdeckbodens ist, soweit er nicht aufgrund einer Herkunftsdeklaration (Entnahmeort, -tiefe und vorherige Nutzungen) erbracht werden kann, durch eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV zu erbringen.

Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger/-besitzer 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 Hinblick auf die bekannte Schwermetallproblematik muss mit dem Anfall von Boden mit schädlichen Verunreinigungen gerechnet werden. Bezüglich der Entsorgung von Überschussboden wird auf die Allgemeinverfügung des Landkreises Goslar zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 24.08.2000 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 15 vom 07.09.2000 S. 321) verwiesen.

Beteiligungsverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 22.04.1999 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/I „Am Waldseebad“ beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 18.08.2000 bis einschl. 18.09.2000

Schreiben der Eheleute Ingrid und Joachim Hilgert, Mönchstalweg 26, vom 17.09.2000:

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes legen wir hiermit Einspruch ein.

Besonders die geplante Erhöhung der Firsthöhe auf 7,75 m und die Aufhebung der Grundflächenzahl für die Fläche entlang des Mönchstalwegs steht im Widerspruch zum Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes. Die bestehende Siedlung würde durch überproportional große Häuser entlang der Straße an Wohnqualität und unsere Grundstücke an Wert verlieren.

Weiteres weisen wir darauf hin, dass die Anwohner des betroffenen Abschnitts des Mönchstalwegs mit Besorgnis beobachten, wie die bisher in gutem Zustand befindliche Straße durch die Erschließungsarbeiten in einen stark „geflickten“ Zustand versetzt wird. Wir erwarten nach Abschluss der Erschließungs- und eventueller Bautätigkeiten eine gründliche Wiederinstandsetzung dieses Wegabschnitts.

Abwägung und Beschluss:

1. Die Erhöhung der zulässigen maximalen Firsthöhe um 1,0 m soll der besseren Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke dienen. Eine Verschattung der südlich des Mönchstalweges gelegenen bebauten Grundstücke erfolgt hierdurch nicht. Auch die Sichtbeziehung von den bereits bebauten Grundstücken in nördlicher Richtung zum Oberen Haus-Herzberger Teich hin und in die freie Landschaft wird durch die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe nicht beeinträchtigt, da diese Sichtbeziehung ohnehin nur zwischen Hauslücken möglich sein wird.

Beschluss:

Die maximal mögliche Firsthöhe wird auf 7,75 m festgesetzt.

2. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29/I „Am Waldseebad“ ausgeführt, war Voraussetzung für die Entlassung der nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützten ehemaligen Pfortnerschen Wiese und damit die Ausweisung als Bauland, dass im Bebauungsplan eine verdichtete Bebauung festgesetzt wird.

Beschluss:

Für das gesamte Baugebiet, d. h. nicht nur für die überbaubaren Flächen entlang des Mönchstalweges, wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Nr. 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 (Nebenanlagen) Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen überschritten werden darf.

Schreiben von Frau Ulrike Carius, Mönchstalweg 28, vom 12.09.2000:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Mönchstalweg ist mit dem Ferienpark Waldseebad ein Baugebiet, in dem den Bauwilligen in der Vergangenheit größte Vorschriften gemacht wurden. So waren 28 Grad Dächer Bedingung. Ich konnte kein Winkelhaus

bauen, weil dies bei der Firma Okal 13 m lang gewesen wäre, die Stadt jedoch nur 12 m erlaubte. Diese Auflagen haben wir - zwar ungern - ertragen, weil auf der Pförtnerschen Wiese kleine Bungalows geplant waren.

Die Grundflächenzahl bei den bereits stehenden Häusern betrug 0,26, im Neubaugebiet wollen Sie 0,6 mit Garagen und Zufahrten genehmigen. Falls auf Garagen und damit große Zufahrten verzichtet werden, können 60 % der Grundstücke mit einem 7,75 m hohen Gebäude bebaut werden.

Ich habe bisher gegen die Bebauung keinen Einspruch eingelegt, halte die jetzige Änderung jedoch für eine Zustimmung, da unser Wohn- und Feriengebiet wesentlich an Wert- und Wohnqualität verlieren würde.

Deshalb lege ich Widerspruch gegen

- die Erhöhung der Firsthöhe von 6,75 auf 7,75 m
- die Änderung von „nur Hausgruppen zulässig“ in „Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“ und gegen die zusätzliche Aufnahme der Festsetzung der baulichen Anlage
- die Änderung der festgesetzten Grundflächenzahl,

d. h. gegen jede Änderung des Bebauungsplanes.

Ihre Sensibilität gegenüber den Bewohnern unseres Gebietes hat uns sehr nachdenklich gemacht und die Politikerbegeisterung nicht gerade gefördert. Sie planen ein Feriengebiet mit einstöckigen Häusern mit 28 Grad Dächern und Nur-Dach-Häusern und davor setzen Sie eng bebaut zweistöckige Gebäude mit hoher Dachneigung und andere mit 7,75 m Firsthöhe. Eine Meisterleistung! Herzlichen Glückwunsch!

Bei dieser Gelegenheit weise ich darauf hin, dass die Straße Mönchstalweg bisher in gutem Zustand gewesen ist. Durch das Aufreißen der Straße und den vielen LKW-Verkehr wird der Weg erheblich beschädigt bzw. belastet und die Ausbesserungen werden schnell hochfrieren. Da Sie dafür gesorgt haben, dass im Wesentlichen zwei Firmen (Kreissparkasse und Fa. Baumgarten) an dem Baugebiet verdienen, beauftragen Sie bitte diese Firmen auch, die Straße wieder in einen guten Zustand (nicht geflickten) zu versetzen. Wir Anlieger werden keine Kosten für die Straße übernehmen.

Falls Sie diesen Widerspruch ablehnen, bitte ich um Rechtsmittelbelehrung.

Abwägung und Beschluss:

Zur Erhöhung der Firsthöhe siehe Abwägung und Beschluss Ziffer 1 zum Schreiben der Eheleute Hilgert.

Zur Änderung der Art der baulichen Nutzung:

Auf den von der Planstraße aus erschlossenen Grundstücken sind nach dem Bebauungsplan Nr. 29/I „Am Waldseebad“ nur Hausgruppen zulässig. Diese Bauweise findet jedoch keine Interessenten, sodass zusätzlich der Bau von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein soll. Bei Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern statt Hausgruppen ist die Bebauung aufgelockerter, sodass der Widerspruch von Frau Carius nicht nachvollziehbar ist.

Beschluss:

Die Bauweise wird ausgeweitet. Neben Hausgruppen und Doppelhäusern sind auch Einzelhäuser zulässig.

Die Ergänzung der Planzeichen durch das Planzeichen „Stellung der baulichen Anlage (Haupttrichtung)“ dient lediglich der Klarstellung. Der Widerspruch hiergegen ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Beschluss:

Die Festsetzung „Stellung der baulichen Anlage“ wird nicht aufgehoben.

Zur Änderung der Grundflächenzahl siehe Abwägung und Beschluss Ziffer 2 zum Schreiben der Eheleute Hilgert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld vom 10.08.2000

Schreiben des Landkreises Goslar vom 15.09.2000:

Aus der Begründung zu o. a. Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen eine Firsterhöhung erfolgen soll. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29/I „Am Waldseebad“, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Oberer Hausherzberger Teich“ vom 08.04.99, ausgeführt wird, dass eine übermäßige Verschattung der Reihenhausgrundstücke durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 6,75 m vermieden werden sollte. Ich bitte um Prüfung.

Hinweisen möchte ich darauf, dass für den Plangeltungsbereich westlich der öffentlichen Grünfläche die Zuordnung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Plankarte fehlt. Aus Rechtseindeutigkeitsgründen bitte ich dies zu ergänzen.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen ansonsten keine Bedenken.

Abwägung und Beschluss:

Zur Erhöhung der Firsthöhe siehe Abwägung und Beschluss Ziffer 1 zum Schreiben der Eheleute Hilgert.

Zur Zuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung:

Beschluss:

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Schreiben von Pro-Clausthal-Zellerfeld vom 04.08.2000:

Zu Punkt a) der Erläuterung zur Änderung: Aufhebung der Firsthöhe von 6,75 m auf 7,75 m für Bebauung des Mönchstalweges

Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe wird nach Auffassung des Arbeitskreises „Bauleitplanung“ in den nördlich anschließenden Bauflächen, unter Berücksichtigung des allgemeinen Geländegefälles nach Norden und der verdichteten Bebauung (Abstand der Baugrenzen 6,00 m), zu einem deutlichen Schattenwurf führen. Weiterhin werden diese Gebäude, die im Norden gelegenen, deutlich überragen.

Zu Punkt b) der Erläuterung zur Änderung: Änderung der baulichen Nutzung, im von der Planstraße A erschlossenen allgemeinen Wohngebiet, von „nur Hausgruppen zulässig“ in „Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“.

Die Ausweisung des Wohngebietes für die ausschließliche Errichtung von Doppelhäusern entspricht den Bestimmungen der Ausnahmegenehmigung mit § 28, Abs. 5.1 NGS.

Nach Ausfassung der Gruppe „Bauleitplanung“ wird die Errichtung von Doppelhäusern vermutlich durch die Interessenten besser angenommen und entsprechend am Ende dem Bestand darstellen.

Die Ausrichtung der Gebäudeachsen im Erschließungsgebiet Planstraße A, mit den dargestellten Bauflächen für eingeschossige und zweigeschossige Bauweise, wird zu einem einheitlichen und langweiligen Erscheinungsbild des Baugebietes führen und sich somit nicht in das Umfeld eingliedern. Weiterhin ist die jetzt festgelegte Aus-

richtung der Gebäude so, dass die Dachflanken zwangsläufig eine Ost-West Ausrichtung bekommen. Damit wird durch diese Vorgaben eine Bausubstanz entstehen, die die Nutzung von Solarenergie nahezu unmöglich macht.

Dies widerspricht im Grundsatz den durch die Agenda-Arbeitskreise definierten Zielen für eine nachhaltige Energiebewirtschaftung.

Seitens des Arbeitskreises wird empfohlen, die jetzt eingeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auch für eine Änderung der Ausrichtung (Änderung der Gebäudeachsen) und eine Beschränkung der Bebauung auf Doppelhäuser mit versetzter Bauweise zu nutzen.

Damit könnte in den ausgewiesenen Bauflächen eine Ost-West Ausrichtung der Gebäudeachsen realisiert werden. Es entstehen nach Süden ausgerichtete Dachflächen, die für Solarenergie geeignet sind.

Zusätzlich wird erwartet, dass durch diese Drehung und Beschränkung auf Doppelhäuser in versetzter Bauweise das gesamte Erscheinungsbild des Baugebietes aufgelockert wird und somit besser in das vorhandene Umfeld passt.

Abwägung und Beschluss:

Zur Erhöhung der Firsthöhe siehe Abwägung und Beschluss Ziffer 1 zum Schreiben der Eheleute Hilgert.

Zur Ausrichtung der Gebäudeachsen:

Die Auffassung, dass die Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem einheitlichen und damit langweiligem Erscheinungsbild führen wird, wird nicht geteilt. Gerade durch die große Gestaltungsfreiheit wird es zu einer abwechslungsreichen Baugestaltung kommen.

Die Nutzung von Solarenergie wird durch die Ausrichtung der Gebäude erschwert, aber nicht unmöglich gemacht. Die Gebäudeausrichtung entspricht dem Entwurf des Architekten Willmünder und ist vom Rat so gewollt.

Beschluss:

Die Festsetzung „Stellung der baulichen Anlage“ wird nicht aufgehoben.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken vorzubringen sind:

1. Licht- und Kraftwerke Harz, Osterode, mit Schreiben vom 16.08.2000
2. Westharzer Kraftwerke GmbH, Osterode, mit Schreiben vom 14.08.2000

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich auf das Anschreiben der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld vom 10.08.2000 nicht geäußert:

1. Deutsche Telekom AG, Niederlassung Göttingen
2. Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet Frauenbeauftragte
3. Samtgemeinde Oberharz, Amt 32, Sachgebiet 37 (zuständig für den Brandschutz)
4. Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH

Es wird davon ausgegangen, dass diese Träger öffentlicher Belange mit der Planung einverstanden sind.

Während der öffentlichen Auslegung sind von Bürgerinnen und Bürgern keine Anregungen vorgebracht worden.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben lediglich die Licht- und Kraftwerke Harz, Osterode, schriftlich mitgeteilt, dass gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken bestehen.

Schreiben des Landkreises Goslar vom 16.08.2001:

1. Im Bebauungsplan Nr. 29/I, in Kraft getreten am 08.04.1999, haben Sie bereits auf flächendeckende Bodenbelastungen im überplanten Bereich hingewiesen. Im Hinblick auf die geänderte Rechtslage bedingt durch das neue Bundes-Bodenschutzgesetz i. V. m. der Bodenplangebietsverordnung, die am 01.10.2001 in wesentlichen Teilen in Kraft treten wird und dem Umstand, dass das Wohngebiet weitestgehend noch nicht bebaut ist, bitte ich, im o. a. Bauleitplanverfahren hinsichtlich Ihrer Aufklärungspflicht in der Begründung auf die Schadstoffbelastung einzugehen und die sich aus der Bodenschutzgebietsverordnung ergebenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen entsprechend festzusetzen. Für Rückfragen steht meine Untere Bodenschutzbehörde, Herr Carsten Gums (T. 0 53 21/7 66 86) gern zur Verfügung.
2. Aus abfallrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, das nach § 12 der Bodenplangebietsverordnung in Verbindung mit der Allgemeinverfügung zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 24.08.2000, anfallender Überschussboden als besonderes überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen ist. An die Entsorgung derartiger Abfälle werden besondere Anforderungen gestellt. Auskünfte hierzu erteilt mein Amt für Wasser- und Bodenschutz, Herr Arnd Tathoff (T. 0 53 21/76-6 82).
3. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Ich möchte Sie bitten, folgende Hinweise zu berücksichtigen:
 - Aufgrund der nun festgestellten Bebauung auf der Fläche der ehemals festgesetzten Grünfläche (Begründung Punkt i) hat sich die Fläche des Eingriffs erhöht. Dieses nun zusätzlich zu bebauende Areal ging demnach nicht in die früheren Berechnungen des Ausgleichsdefizits im Grünordnungsplan ein. Deshalb ist eine Feststellung des durch die zusätzliche Bebauung hinzugekommenen Ausgleichsdefizits notwendig.
 - Der zusätzliche Ausgleich sollte an die ursprüngliche Maßnahme, die Pflege einer Bergwiese, anknüpfen, indem die zu pflegende Fläche erweitert wird. Dies sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
4. Aus bauaufsichtlicher Sicht erscheint die Festsetzung der Vollgeschosse im nördlichen Teil des Bebauungsplanes mit einem Wechsel von I- und II-geschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht mehr erforderlich, da die dahinter stehende städtebauliche Absicht einer ausschließlichen Bebauung mit Hausgruppen nicht mehr umgesetzt werden soll. Ich rege an, die Baufenster nur mit einer umlaufenden Baugrenze zu versehen und auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gänzlich zu verzichten. Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen reichen aus, die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen.

Abwägung und Beschluss:

Zu 1.: Die Begründung wird um folgende Texte ergänzt:

Bodenbelastungen

Der Planbereich befindet sich nach dem Bodeninformationssystem des Landkreises Goslar in einem Gebiet mit höheren Schwermetallbelastungen im Oberboden. Die Werte überschreiten den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg/kg beträgt. Der angenommene Gehalt liegt zwischen > 400 mg/kg und < 1000 mg/kg. Soweit die Gärten der geplanten Wohnhäuser auch als Kinderspielflächen oder für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden sollen, wird auch der Prüfwert für Cadmium in Höhe von 2 mg/kg überschritten.

Flächendeckender Bodenschutz

1. Freiflächen sind unverzüglich mit einer mindestens 35 cm starken Bodenschicht zu überdecken. Die Schadstoffgehalte dieses Bodens dürften die nutzungsbezogenen Prüfwerte für Wohngebiete (bzw. für Kinderspielflächen, soweit solche eingerichtet werden sollen) nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) nicht überschreiten. Besser noch wäre allerdings eine Unterschreitung der in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte.
2. Für den Fall, dass keine Überdeckung mit Boden erfolgt, sind die Freiflächen unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahme zu verschließen (z. B. mit einer dichten Vegetationsdecke – Rasen – oder mit Verbundsteinpflaster).
3. Im Bereich von Sandkisten o. Ä. ist der Boden unterhalb der Sandschicht entweder analog der Ausführungen zu Ziff. 1 auszutauschen oder ein möglicher Kontakt mit dem belasteten Erdreich ebenfalls durch Versiegelung zu unterbinden.
4. Der Beginn der Überdeckungs- bzw. Versiegelungsmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel. 0 53 21 / 76-6 86) anzuzeigen. Bei den Überdeckungsmaßnahmen darf mit der Anlieferung des Bodens erst begonnen werden, wenn dessen Schadlosigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde und diese den Boden freigegeben hat. Der Nachweis der Schadlosigkeit des Abdeckbodens ist, soweit er nicht aufgrund einer Herkunftsdeklaration (Entnahmeort, -tiefe und vorherige Nutzungen) erbracht werden kann, durch eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV zu erbringen.

Zu 2.: Die Begründung wird um folgenden Text ergänzt:

Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger/-besitzer 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 Hinblick auf die bekannte Schwermetallproblematik muss mit dem Anfall von Boden mit schädlichen Verunreinigungen gerechnet werden. Bezüglich der Entsorgung von Überschussboden wird auf die Allgemeinverfügung des Landkreises Goslar zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 24.08.2000 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 15 vom 07.09.2000 S. 321) verwiesen.

Zu 3.: Der Hinweis des Landkreises, dass die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bisherigen Verfahren zusätzliche Eingriffe vorbereitet, ist richtig. Ebenso ist richtig, dass hierdurch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

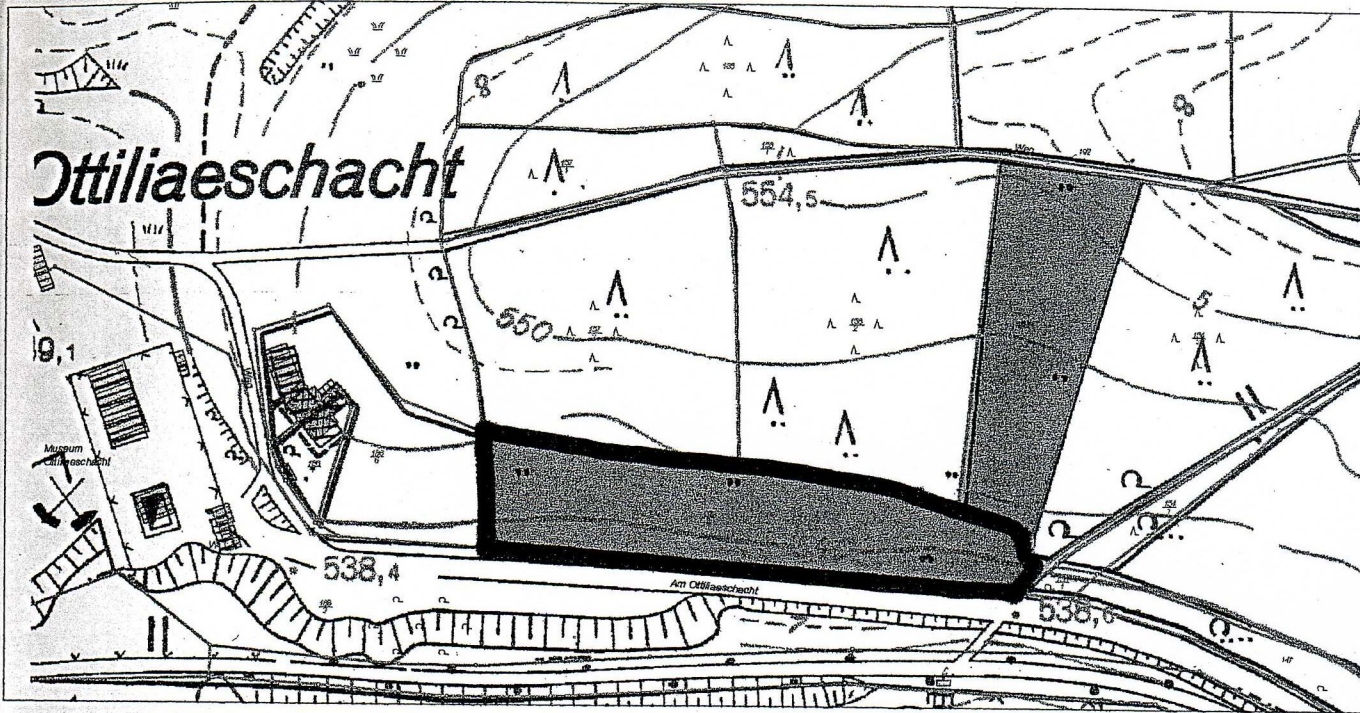
Der Anregung des Landkreises, zur Kompensation des zusätzlichen Eingriffes die bisherige externe Maßnahme: „Entwicklungspflege einer Bergwiesenbrache“ auszudehnen, kann gefolgt werden. Im direkten Anschluss an die schon begonnene Maßnahme an der B 242 westl. von Clausthal steht allerdings keine geeignete Fläche zur Verfügung. Jedoch ist eine Bergwiesenbrache (brach seit mehreren Jahren) im städtischen Eigentum am Ottiliaeschacht für eine Entwicklungsmaßnahme gut geeignet (siehe nachfolgende Karte). Diese Fläche schließt an andere Pflegeflächen, externe Kompensationsmaßnahmen (hier zum Bebauungsplan Nr. 60 „Schalker Weg“) an und ergänzt diese.

Die Größe der Fläche beträgt 5.535 m²; abgerundet (Waldtraufe, Graben etc.) ca. 0,5 ha. Hierfür sind Pflegekosten in Höhe von zu erwarten (Kalkulationsgrundlage = Preise des bestehenden Pflegevertrages):

- Je Jahr = 640,00 DM/ha x 0,5 ha = 320,00 DM netto + 16 % MwSt. (51,20 DM) = 371,20 ~ **372,00 DM**
- Gesamtmaßnahme über 10 Jahre = 372,00 DM/a x 10 a = 3.720,00 DM **~3.800,00 DM.**

Die Maßnahme kann im Rahmen der bisher im Zuge der Erschließungsplanung von der NILEG kalkulierten Mittel für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen finanziert werden. Die Mittel hat die IDB als Erschließungsträger bereits im Jahre 2000 als pauschalen Ablösungsbetrag an die Bergstadt überwiesen. Die Bergstadt hat dafür die Verpflichtung zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen übernommen (s. auch Erschließungsvertrag Bergstadt – IDB).

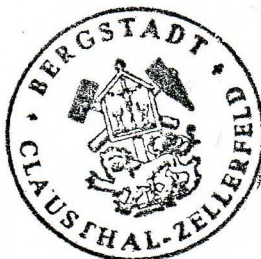
1:2500



u 4.: Der Anregung des Landkreises Goslar wird in einer weiteren späteren Änderung gefolgt. In der jetzigen 1. Änderung wird die Anregung nicht berücksichtigt.

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29/I „Am Waldseebad“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie diese Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, 25.05.2002



Bürgermeister

M. Austen
M.Austen