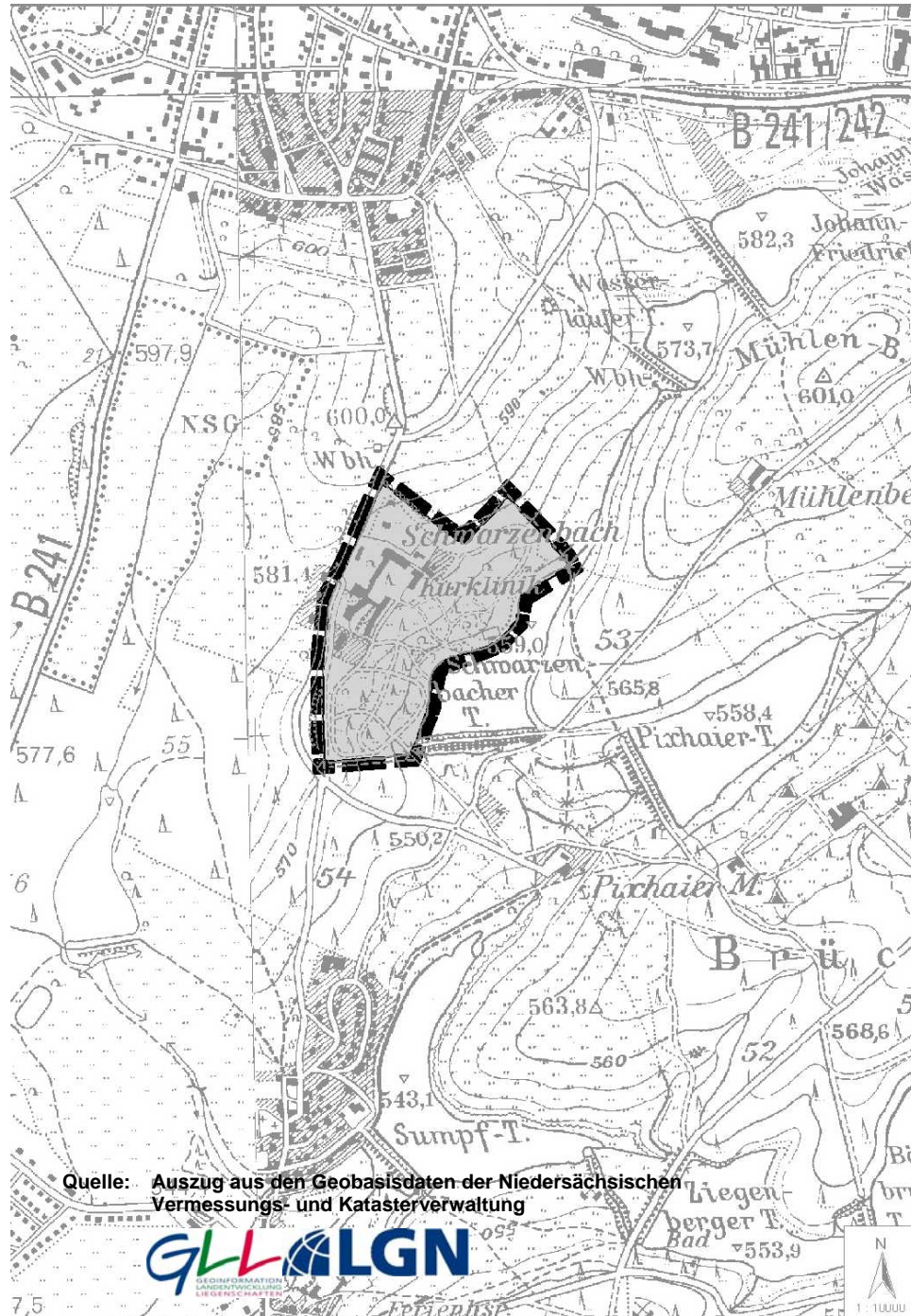


Samtgemeinde Oberharz

Flächennutzungsplan für den Bereich der Mitgliedsgemeinde Clausthal-Zellerfeld



Übersichtskarte zum Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 10.000)



Erläuterungsbericht zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes

INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht	Seite	3 - 7
1. Vorbemerkungen		3
2. Planungsanlass		3
3. Planungsverfahren		4
4. Planungsziele		4
5. Planbereich		4
6. Flächendarstellung		5
7. Altlasten		6
8. Auswirkungen		6
8.1 Schutzgebiete		6
8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen		6
8.3 Immissionsschutz		7
9. Ziele der Raumordnung		7
Anlagen		
▪ Grünordnungsplan		
(Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Dr. Schwahn, Göttingen)		

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkungen

Gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. zur Zeit gültigen Fassung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne (Flächennutzungspläne u. Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat die Samtgemeinde Oberharz einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Da die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung weiter fortgeschritten ist, ist es erforderlich, dass die Bauleitplanung sich dieser Entwicklung anpasst und im Rahmen der Bauleitplanung die planerischen Vorgaben für zukünftige und bereits bestehende Projekte und Vorhaben getroffen werden.

Um den Flächennutzungsplan der allgemeinen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde anzupassen, wurde er bereits mehrfach geändert bzw. fortgeschrieben.

Die jetzt vorliegende 79. Änderung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Neubaus der Fachklinik Hasenbach auf dem Samtgemeindegebiet zu schaffen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die o. g. Planung werden im Bebauungsplan Nr. 92 „Fachklinik Am Hasenbach“, Stadt Clausthal-Zellerfeld, getroffen, der gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Planungsanlass

Die LVA betreibt in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld zwei Kliniken, die Kurklinik Erbprinzentanne und die Fachklinik Hasenbach. Im Zuge von Rationalisierungs- und Modernisierungsüberlegungen sollen diese zu einer Klinik zusammengelegt werden. Als Standort ist das Gelände der bestehenden Fachklinik „Am Hasenbach“ vorgesehen. Da die baulichen Anlagen dieser Klinik in vielfacher Hinsicht veraltet sind und eine Sanierung der Gebäude aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht zu vertreten ist, ist ein kompletter Neubau südlich der heutigen Klinik im Teilbereich der heutigen Parkanlage geplant. Nach dem Umzug in den Neubau sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und das Gelände, soweit es nicht von neuen Nebenanlagen (Stellplatzanlagen) genutzt wird, wieder renaturiert und der Parkanlage zugeführt werden.

Für den Neubau der Fachklinik ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zur Festsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben für den Neubau erforderlich.

Nachfolgend ist ein Modellfoto (Architekturbüro BMP, Göttingen) des geplanten Klinikneubaus zur Darstellung der Planungsabsicht abgedruckt. Im Foto ist noch der Altbestand mit dargestellt, der nach Fertigstellung und Bezug des Neubaus vollständig abgerissen wird.



Blick vom Westen auf Altbau (links) und Neubau

3. Planungsverfahren

Für die Errichtung des geplanten Neubaus der Fachklinik Hasenbach, soll das Verfahren zur Erlangung des Baurechts durch die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Auf Antrag der Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB für die Errichtung eines Neubaus der Fachklinik Hasenbach hat der Rat der Gemeinde Clausthal-Zellerfeld durch einen Einleitungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren gem. § 12 Abs. 2 BauGB am 27.03.2003 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss für den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wurde 01.07.2004 vom Samtgemeinderat gefasst.

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde wird auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vom 27.08.97 aufgestellt.

4. Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan werden folgende allgemeine städtebauliche Planungsziele verbunden.

- Festlegung des Sondergebiets für den Neubau der Fachklinik
- Festlegung eines Wohngebiets für das bestehende Wohnhaus auf dem LVA-Gelände
- Anpassung der Parkanlage an das geänderte Sondergebiet

5. Planbereich

Die Fachklinik Hasenbach liegt ca. 500 m südlich der Stadt Clausthal-Zellerfeld zwischen der Schwarzenbacher Straße und dem Schwarzenbacher Teich.

Der Planbereich umfasst den Bereich der Fachklinik einschließlich des die Klinik umgebenden Parks.

Die östliche Planbereichsgrenze verläuft entlang der Grundstücksgrenze des LVA-Geländes am Schwarzenbacher Teich auf der gesamten Länge. Südlich verläuft die Planbereichsgrenze entlang der südlichen Grundstücksgrenze am vorhanden Waldrand. Westlich folgt die Planbereichsgrenze dem öffentlichen Fußweg und der Schwarzenbacher Straße in nördlich Richtung bis zu landwirtschaftlichen Fläche auf dem LVA-Gebiet. Die südliche und östliche Grenze der vorgenannten landwirtschaftlichen Fläche sowie der im Anschluss daran nördlich gelegene Wirtschaftsweg bilden die nördlichen Planbereichsgrenzen.

Der Planbereich umfasst das Flurstücke 163/4 der LVA.

Die Flächengröße des Planbereiches beträgt ca. 155.577 qm.

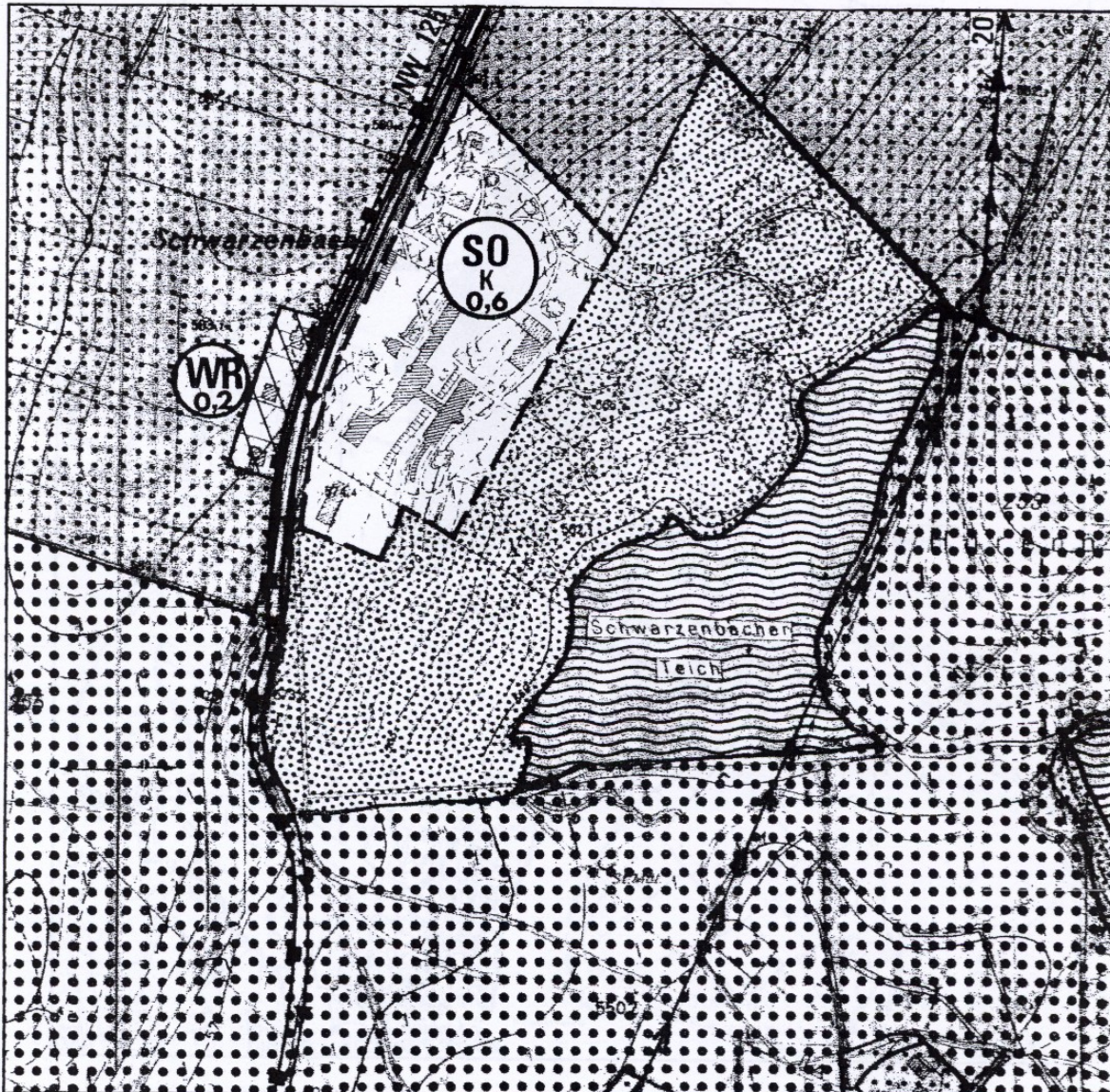
Das Grundstück hat eine Neigung in West-Ost-Richtung mit Höhen im Westen im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung von ca. 583 m über NN (höchster Punkt) und im Osten am Schwarzenbacher Teich von ca. 559 m über NN (tiefster Punkt).

Die im Planbereich befindlichen Flächen werden z. Zt. als Klinikbereich, Parkanlage und Wohnflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Clausthal-Zellerfeld sind die bisherigen Nutzungen entsprechend dargestellt. Durch die Neubauplanung verschiebt sich die bisher dargestellte Sondergebietsfläche jedoch nach Süden.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan abgedruckt:

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000)



6. Flächendarstellung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bisher dargestellte Sondergebietsfläche „Kur“ in seiner Lage der Neuplanung angepasst und als Sondergebiet „Klinik“, in Anpassung an die heutige und geplante Nutzung, dargestellt. Ebenso wird die im Flächennutzungsplan vorgegebene maximale Grundflächenzahl von 0,6 der Neubauplanung angepasst und auf 0,45 begrenzt. Eine Grundflächenzahl von 0,6 Zahl würde bezogen auf die Flächengröße der im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche von ca. 5,103 ha eine bebaubare Grundfläche von ca. 30.617 qm ermöglichen. Diese mögliche Flächenversiegelung wird durch die Neubauplanung bei weitem nicht erreicht. Die mögliche Grundflächenzahl wird daher in Anpassung an die Planung und zur Reduzierung der Flächenversiegelung auf das für den Klinik notwendigen Bedarf beschränkt. Die Reduzierung dient hier der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die ursprüngliche Sondergebietsfläche umfasste auch eine auf dem Grundstück nördlich der Klinik gelegene Villa, die als Bedienstetenwohnung genutzt wurde. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebäudes wird der Bereich der Villa, wie bereits die Bedienstetenwohnungen westlich der Schwarzenbacher Straße, als Reines Wohngebiet dargestellt. Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Grundflächenzahl für das westlich der Schwarzenbacher Straße gelegene Wohngebiet wird das neu Wohngebiet übernommen, um auch hier eine starke bauliche Verdichtung, die der Lage des Wohngebiets im Parkbereich nicht gerecht werden würde, zu vermeiden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird der geänderten Lage und Größe des Sondergebietes angepasst. Da bisher noch keine Zweckbestimmung der Grünfläche erfolgte, wird diese nunmehr der Nutzung entsprechend als Parkanlage dargestellt.

Die Größen der o. g. Flächendarstellungen sind nachfolgend aufgelistet:

Bereich der Änderung	15,558 ha
Sondergebiet Klinik	4,401 ha
Reines Wohngebiet	0,229 ha
Parkanlage	10,928 ha

Erschlossen wird das Sonder- und Wohngebiet wie bisher über die Schwarzenbacher Straße mit Anschluss an die die B 241/242 in der Ortslage von Clausthal-Zellerfeld.

7. Altlasten

Der Boden im Landkreis Goslar ist als Folge 1000-jähriger Montangeschichte des Harzes großflächig mit Schadstoffen belastet. Die belasteten Bereiche hat der Landkreis Goslar als Bodenplanungsgebiet ausgewiesen. Das Bodenplanungsgebiet wurde in 4 Teilgebiete untergliedert. In der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ sind die notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen für die einzelnen Teilgebiete formuliert.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bodenplanungsgebiet und ist dem Teilbereich 3 zugeordnet. Bei Baumaßnahmen sind die vorgegebenen Maßnahmen der Bodenplanungsgebietsverordnung zu beachten. Für den Planbereich bezieht sich das insbesondere auf das Wohngebiet und den Klinikbereich, da er einer Wohnnutzung zuzuordnen ist. Hier sind die belasteten Böden gegen unbelastete Böden auszutauschen (Mindestschichtstärke nach Setzung 10 cm) oder mit einer dauerhaft deckenden Begrünung zu versehen. Für private und öffentliche Kinderspielflächen bestehen erhöhte Anforderungen.

Sonstige Altlastenstandorte bestehen nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

8. Auswirkungen

8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet. An der östlichen Planbereichsgrenze verläuft die Grenze zum FFH-Gebiet. Durch die Verschiebung der Klinik in südliche Richtung werden die Schutzgebiete nicht mehr berührt, als mit der bestehenden Klinik. Auch weiterhin liegen die Bauflächen außerhalb der Schutzgebiete. Den Übergang von den Baugebieten zu den Schutzgebieten wird im Wesentlichen durch die dargestellte Parkanlage gebildet. Durch geplante landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes wie der Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum südlich gelegenen Wald und noch festzusetzenden Maßnahmen entlang des Schwarzenbacher Teiches, soll den Schutzgebieten im Rahmen des Bebauungsplanes zusätzlich Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Auf der Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan wurde die Lage des Plangebietes im geplanten Wasserschutzgebiet vermerkt.

8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Verschiebung der Lage des Sondergebietes in den Bereich der bestehenden Parkanlage, erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Gegenzug dazu wird jedoch der nicht mehr benötigte Sondergebietsbereich als Parkanlage dargestellt und der Natur und Landschaft wieder zur Verfügung gestellt. Die Fläche des Sondergebietes wird zudem gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan verkleinert (von ca. 5,1 ha auf 4,4 ha plus 0,2 ha für das Reine Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung reduziert (Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,45). Die Flächenreduzierung beträgt mit Berücksichtigung des dargestellten Reinen Wohngebietes ca. 0,5 ha und die Flächenversiegelungsreduzierung ca. 1,04 ha (5,1 ha x 0,6=3,06 ha und 4,4 ha x 0,45 =1,98 ha plus 0,2 x 0,2 = 0,04 ha). Damit ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes ein Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft gegeben.

Um jedoch die genauen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bezogen auf die konkreten Projekte in angemessener Form zu berücksichtigen, sind für die aufzustellenden Bebauungspläne Grünordnungspläne zu erstellen.

Die zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung beigefügte landschaftspflegerische Vorstudie zum Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach“ ist aufgegangen in den zum im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Dr. Schwahn, Göttingen, erstellten Grünordnungsplan.

Im Grünordnungsplan wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand wird dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenüber gestellt und es werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

Die Maßnahmen, die im Grünordnungsplan als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgewiesen werden, werden (soweit rechtlich möglich) als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf gegenüber dem Ist-Bestand vollständig ausgeglichen werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen auf dem Grundstück der Fachklinik Hasenbach vorgesehen sind und keine großräumigen Flächen darstellen, ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Als Anlage dieses Erläuterungsberichtes wird der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach“ abgedruckt.

8.3 Immissionsschutz

Die bisherige Kurklinik ist nicht durch Immissionen belastet. Gegenüber der heutigen Nutzung ergibt sich durch den Neubau im Bezug auf dem Immissionsschutz keine Veränderung. Lärmintensive Geräuschquellen sind in der näheren und mittleren Entfernung zum Plangebiet nicht zu finden.

9. Ziele der Raumordnung

Der Planbereich gehört zur Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. In der Systematik der Raumordnung hat das „Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“ (**RROP**) 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

Der RROP stellt den Planbereich als Siedlungsbereich dar. Teile des Siedlungsgebietes, Bereiche des derzeitigen Parks, sind außerdem als „**Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft**“ dargestellt. In der Erläuterung zum Vorsorgegebiet (E 2.1 11 RROP) wird darauf hingewiesen, dass bei der Darstellung des Vorsorgegebietes die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ berücksichtigt wurden. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes enden jedoch an den Grenzen des Siedlungsgebietes. Zudem bleibt die Parkanlage um die Klinik erhalten. Die Bergstadt geht daher davon aus, dass die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom Grundsatz mit den oben genannten Zielen des RROP vereinbar sind.

Göttingen, den 7. September 2005

Erstellt durch:

Planungsbüro Bolli
Architekt Dipl. Ing. (FH) Stefan Bolli

Eibenweg 6
37085 Göttingen