

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ und 94. Änderung des Flächennutzungsplans

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **07. Januar 2025 bis 7. Februar 2025** durch Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Es sind keine Stellungnahme eingegangen.

B Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit Anschreiben am 19. Dezember 2024 mit Stellungnahme-Frist bis zum 2. Februar 2025.

	Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:	vom	keine Bdk/ Hinweise	Auswertung zum F-Plan	Auswertung zum B-Plan
	01 Deutsche Telekom Technik GmbH	28. 01.2025			X
	02a Abwasserbetrieb der BUC	08.01.2025		X	X
	02b Abwasserbetrieb der BUC	13.02.2025			X
	03 Harzwasserwerke GmbH	21.01.2025		X	X
	04a Landkreis Goslar B-Plan	07.02.2025			X
	04b Landkreis Goslar F-Plan	07.02.2025		X	
	05 Landwirtschaftskammer Niedersachsen	07.02.2025		X	X
	06 LBEG	06.02.2025		X	X
	07 Harz Energie Netz GmbH	03.02.2025		X	X
	08a Vodafone GmbH B-Plan 1	29.01.2025			X
	08b Vodafone GmbH B-Plan 2	29.01.2025			X
	09 Amt 4 Ordnung und Brandschutz der BUC	09.01.2025			X
	10 LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst	20.12.2024		X	X
	11 NLStBV Goslar	05.02.2025		X	X
	12 Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V.	07.02.2025			X
	13 Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld	04.02.2025	X		
	14 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	07.02.2025	X		
	15 Vodafone GmbH F-Plan	29.01.2025	X		
	16 Polizeiinspektion Goslar	23.12.2024	X		
	17 Stadt Seesen	20.12.2024	X		
	18 Stadt Langelsheim	19.12.2024	X		
	Folgende durch den Vorhabenträger beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:				
	01 Amt für regionale Landesentwicklung -ArL- Dezernat 2, Braunschweig				
	02 Baubetriebshof der BUC				
	03 Gleichstellungsbeauftragte der BUC				
	04 HarzBus GbR				
	05 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG				

06	Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar				
07	Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH				
08	LGLN RD				
09	Nds. Forstamt Clausthal				
10	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Regionalreferat Braunschweig				
11	Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz				
12	Regionalverband Großraum Braunschweig				
13	Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Clausthal-Zellerfeld				
14	UNESCO-Welterbe / Stiftung Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft				
15	Zentrale Polizeidirektion Dez. 23 Kampfmittelbeseitigung				
16	Gemeinde Bad Grund (Harz)				
17	Stadt Bad Harzburg Bau- und Ordnungsamt				
18	Stadt Braunlage				
19	Stadt Goslar				
20	Stadt Osterode				

Die meisten Stellungnahmen beziehen sich im Betreff sowohl auf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Folgenden werden zum FNP nur die Aspekte dieser Stellungnahmen behandelt, die für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant sind. Lediglich wenn es der Verständlichkeit dient, finden auch darüberhinausgehende Aspekte Erwähnung.

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07. Januar 2025 bis 7. Februar 2025

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 19. Dezember 2024 bis 02. Februar 2025

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

01. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 28. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. Zur frühzeitigen Information der Bauenden werden die Informationen zu Leitungen im Plangebiet und zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen in die Begründung unter Kapitel 11. Technische Infrastruktur aufgenommen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplans wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

Für den weiteren Schriftverkehr benutzen Sie bitte die folgende Adresse des zentralen E-Mail-Postfaches: T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de

02a. Abwasserbetrieb der BUC

Schreiben vom 08. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Vielen Dank für die Beteiligung gem. § 4b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“. Der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat keine besonderen Anmerkungen zu diesem Verfahren. Die Anlagen der AWB erstrecken sich nur in die unmittelbare Umgebung des Gebäudes der Stadtbibliothek Clausthal-Zellerfeld und in die anliegenden Verkehrsflächen. Auf dem geplanten Standort der neuen Mensa befinden sich keinerlei Einrichtungen des AWB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

02b. Abwasserbetrieb der BUC

Schreiben vom 13. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Vielen Dank für die Beteiligung gem. § 4b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“. Zusätzlich zur Mail vom 08.01.2025 sind noch folgende Bemerkungen zur allgemeinen Infrastruktur der SW- und NW Kanälen und des daraus resultierenden	

Fassungsvermögens für das geplante Bauvorhaben anzumerken. Die Ableitung des SW-Anteils ist gesichert, da im nördlichen Teil des Baufeldes eine STZ 400 SW-Leitung verläuft. Sie befindet sich in mängelfreien Zustand und kann die zusätzlichen Mengen bewältigen (Siehe angehängte Skizze). Der Anschluss müsste über entsprechende Rohrleitungs- und Schacht-Bauwerke erfolgen, deren Auslegung im Entwässerungsantrag geprüft werden würde. Die NW-Ableitung wäre schwieriger, da es zwar einen Betonkanal mit 400 Nennweite im Bereich der Stadtbibliothek gibt, der Zustand ist aber sanierungsbedürftig. In diesem Zusammenhang wäre eine Ableitung in den nahegelegenen Eulenspiegler Teich zu prüfen, der von der Leitungslänge wesentlich günstiger liegt. Dort müssten aber die Harzwasserwerke mit eingebunden werden und gegebenenfalls ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden. Die Ableitung von NW-Wasser in den Eulenspiegler Teich ist aber aus den umgebenen Wohngebieten bereits gestattet. Eine Versickerung auf der Fläche sollte vermieden werden, da die Erfahrungen zeigen, dass der Standort, auch aufgrund der Nähe zum Teich, für eine Versickerung ohne erheblichen baulichen Aufwand nicht geeignet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. Zur frühzeitigen Information der Bauenden werden Informationen zur Entsorgung in die Begründung unter Kapitel 11. Technische Infrastruktur aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. Zum Entwurf wird die mögliche Ableitung des Niederschlagswassers von Neubauten und neuen Verkehrsflächen geprüft und werden Erläuterungen zur geplanten Entsorgung in die Begründung unter Kapitel 11. Technische Infrastruktur aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. Auch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und des Grund- und Gewässerschutzes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und Straßen derzeit nicht geplant. Eine Versickerung ist nur für wasserdurchlässig befestigte Flächen oder von Wegeflächen über angrenzende Grünflächen vorgesehen. Bei den bisher vorgegebenen wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze wird eine Vorbehandlung des Wassers notwendig oder es sind bestimmte Befestigungen vorzusehen. Die Festsetzung dazu wird entsprechend geändert. Die abschließenden Informationen zur geplanten Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in der Begründung zum Entwurf.
---	--

03. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 21. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Mit Ihrer Anfrage vom 19.12.2024 haben Sie uns an dem geplanten Vorhaben „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau einer Schulmensa für die Ganztagsbetreuung der Grundschulen Clausthal und Zellerfeld“ in Clausthal-Zellerfeld beteiligt. Das Vorhabengebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerste Talsperre von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Grane Talsperre übergeleitet wird. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Entwurf berücksichtigt. Die Hinweise auf die Lage des Plangebiets im Trinkwassergewinnungsgebiet und die Berücksichtigung des Gewässerschutzes bei Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben werden in die Begründungen zum B-Plan und der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die weiteren Hinweise zu Bauausführung der Bauvorhaben betreffen die Nachfolgeverfahren und konkrete Bauumsetzung. Sie werden jedoch zur frühzeitigen Information der Bauenden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Im Hinblick auf den **Grundwasser- und Gewässerschutz** bei der Errichtung und des Betriebes des Planvorhabens sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei den Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches, inertes Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten.
- Im Zusammenhang mit Betonarbeiten ist sicherzustellen, dass alkalische Wässer und Abspülungen nicht zum Abfluss in oberirdische Gewässer gelangen.
- Bei zu verwendenden Materialien (Zuschlagstoffe beim Fundamentbau, Verfüllmaterial etc.) ist auf Gewässerverträglichkeit zu achten, und unter allen Umständen zu verhindern, dass Schadstoffeinträge in den Boden sowie das Oberflächen- und Grundwasser gelangen können.
- Eine Versenkung von Niederschlagswasser über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen, um eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu vermeiden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf gepflasterten Parkplatz- und Stellflächen anfällt, sollte bei Bedarf eine geeignete Vorbehandlung eingeplant werden (z. B. Einbau einer Absetzvorrichtung, Leichtflüssigkeitsabscheider). Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, ist die potenzielle Altlastenproblematik zu bedenken.
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Leiter Stauanlagenbetrieb Nord Herr Brock, Tel. 0151 55007374 bzw. unser Leiter Stauanlagen OHWR in Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist

die Rufbereitschaft Stauanlagen OHWR, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.

- Die Erd- und Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Abschwemmungen in umliegende Gewässer ausgeschlossen sind und eine Beeinträchtigung der Qualität Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen wir auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.

Oberharzer Wasserregal (OHWR) – UNESCO Weltkulturerbe

- Es ist zwingend erforderlich, bei Betroffenheiten mit dem OHWR die Planung sowie die nachfolgende Bauausführung in enger Abstimmung mit unserem Leiter Stauanlagen OHWR in Clausthal, Herrn Hödl, Tel. 05323 9392-12 durchzuführen, um Schäden insbesondere an den Gräben und Wegen zu vermeiden.

Durch die geplante Maßnahme sind der Bremerhöher Graben und der Eulenspiegler Teich als aktive Denkmale betroffen. Der Verlauf des Grabens und die Lage des Teiches ist dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen. Beides befindet sich im Bereich der Kernzone (dunkelrote Linie) und der Pufferzone (hellroter Bereich) des UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR) als denkmalgeschützter Graben bzw. Teich. Das OHWR wird von der Harzwasserwerke GmbH betrieben.

Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.

Anhand der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen ist erkennbar, dass die Planung im Bereich der Pufferzone des OHWR liegt. Mögliche Beeinträchtigungen des Bremerhöher Grabens bzw. des Eulenspiegler Teiches durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens nur nach Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH erlaubt.

Die Harzwasserwerke GmbH gehen davon aus, rechtzeitig im weiteren Verfahren eingebunden zu werden, um eine fachliche Stellungnahme zu den Sachverhalten abgeben zu können.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens per E-Mail mit Angabe der Nummer HWW TÖB 1307/2024.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Objektplanung und Bauausführung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Diesbezügliche Vorgaben sind in den Nachfolgeverfahren wie z. B. dem Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Im B-Plan ist die Kernzone dargestellt. Bezüglich der Pufferzone wird eine Ergänzung zum Punkt 1. Denkmalschutz unter Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Kreisentwicklung: Grundsätzlich steht die Steuerungsgruppe Kreisentwicklung dem Bau einer Mensa nebst Verlagerung von Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltung an diese zentrale Stelle zur Aufwertung der derzeitigen städtebaulichen Situation nicht entgegen, sondern begrüßt diese vielmehr. Allerdings werden Probleme hinsichtlich des Parkplatzangebotes vor Ort gesehen, da hier nun verschiedene Nutzungen aufeinandertreffen mit ihren jeweiligen Ansprüchen. Die Nutzungen sind zwar durch den ÖPNV gut erschlossen, jedoch wird durch die Verwaltung sicherlich eine größere Nachfrage an Stellplätzen erzeugt. Darüber hinaus wird empfohlen, in der Begründung nähere Aussagen für eine mögliche Nachnutzung des bestehenden Verwaltungsstandorts zu treffen. Denkmalschutz: Ich rege an, im weiteren Verfahren die Aussagen in der Begründung auf Seite 25, unter Ziffer 6 entsprechend u.a. Anregungen und Hinweise zu überarbeiten, bzw. zu ergänzen: Die mit D gekennzeichneten Anlagen unterliegen dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind als Boden- und Baudenkmale (UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR)) ausgewiesen und durch das NDSchG besonders geschützt. Maßnahmen im Bereich und in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG). Um die Anlagen des UNESCO-OHWR gebührend zu schützen ist bereits in der frühen Planungsphase (Leistungsphase 2) der geplanten baulichen Anlagen (Gebäude, Reisemobilstellplatz usw.) der Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde zwecks Vorabsprachen herzustellen. Um die Unschädlichkeit von Auswirkungen der Bebauung auf die Gestalt der nach UNESCO und NDSchG geschützten Anlagen zu gewährleisten, ist im Rahmen der Antragsstellung für die denkmalrechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen eine umfangreiche Kulturerbeverträglichkeitsprüfung (Visualisierungen, Gelände-Schnitte usw.) mit einzureichen. Während sämtlicher in den Boden eingreifenden Maßnahmen (z.B. Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag, Kanal- und Fundamentgräben, etc.)	Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die benötigte Anzahl der notwendigen Stellplätze für die verschiedenen vorhandenen und geplanten Einrichtungen wird zum Entwurf geprüft. Hier ist zu unterscheiden zwischen den notwendigen öffentlichen Stellplätzen (z.B. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum) und den Stellplätzen, die den Einrichtungen zuzuordnen sind. Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtungen (Neubauten Mensa und Verwaltungsgebäude) können grundsätzlich auch auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen erstellt werden. Dies ist auch für Stellplätze für Besucher der Museumseisenbahn möglich. Hierzu bedarfs es keiner besonderen Ausweisung von Stellplatzanlagen. Sollten die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für die vorhandenen Nutzungen nicht ausreichen, können weitere Stellplätze auch noch auf neu zu errichtende Stellplatzanlagen auf den Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt werden. Hierzu bedarf es vertragliche Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Trägern der Einrichtungen. Alternativ wäre zu prüfen, ob im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Fläche für Stellplätze (z.B. öffentlicher Parkplatz) festgesetzt wird. Dies würde jedoch voraussichtlich die Baufläche für das geplante Verwaltungsgebäude erheblich einschränken. Da es auch möglich ist, dass für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze insbesondere für das Verwaltungsgebäude ein Parkhaus oder eine Tiefgarage benötigt wird, sollte hier auf die Ausweisung einer Fläche für eine Stellplatzanlage verzichtet werden. Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

ist eine archäologische Baubegleitung notwendig. Sollten dabei Kulturdenkmale (Bodenfunde) festgestellt werden, ist eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung und Dokumentation notwendig. Die archäologischen Arbeiten sind durch qualifizierte Fachkräfte (z.B. Grabungsfirma) in enger methodischer Absprache mit der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) durchzuführen. Auf eine archäologische Baubegleitung kann in Rücksprache mit dem NLD an Stellen verzichtet werden, an denen der Boden in der geplanten Eingriffstiefe **nachweislich** bereits durch frühere, moderne Bautätigkeiten verändert wurde. Um Verzögerungen während der Bauarbeiten auszuschließen, empfiehlt sich eine frühzeitige Koordination mit den Denkmalschutzbehörden.

Zur erforderlichen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Bodenfunden ist der Verursacher/ die Verursacherin gem. § 6 (3) NDSchG verpflichtet. Die Kosten sind vom Verursacher/ von der Verursacherin zu übernehmen.

Archäologie:

Im Umweltbericht und der Begründung ist der Denkmalschutz hinsichtlich der zu erwartenden bergbaulichen und siedlungstechnischen Bodendenkmale außerhalb des Weltkulturerbes nur unzureichend berücksichtigt und sollte vertieft werden.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches befand sich das Kloster Cella und damit die früheste Keimzelle der örtlichen Besiedlung, vom Beginn des 13. Jhs. Entlang des Zellbaches sind Spuren und Funde dieser ältesten mittelalterlichen Besiedlung im Boden wahrscheinlich.

Bereits zu dieser Zeit ist mit bergbaulichen Aktivitäten zu rechnen, deren Relikte (Schürfe, Licht und Mundlöcher, Halden, Gezähe, etc.) im Boden wahrscheinlich sind, vor allem am Nordrand des Geltungsbereiches, wo der Burgstätter Gangzug verläuft. Dort ist spätestens mit Verleihung des Stadtrechts 1529 an Zellerfeld und der Bergbaufreiheit 1532 mit intensiven Siedlungs- und Bergbauaktivitäten auszugehen, die durch zahlreiche Streufunde belegt sind. Im Boden unter dem Geltungsbereich ist außerdem mit dem bislang unbekannten Verlauf des ältesten Wasserlösestollens (Johannisstollen) zu rechnen, dessen Mundloch am nordöstlichen Rand des Eulenspiegler Teiches überliefert ist. Dadurch ist mit unbekannten Seitenstrecken, Lichtlöchern, oberflächennahen Hohlräumen und einem Rösschengraben zu rechnen. Der tagenahe Verlauf ist besonders bei einer Unterkellerung von Gebäuden zu beachten.

Der Anregung wird entsprochen.

Im Umweltbericht und der Begründung zum B-Plan werden ergänzende Erläuterungen zum Denkmalschutz in Bezug auf Bodendenkmäler aufgenommen.

Naturschutz:

Es kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da Aussagen zum Gartenschläfer fehlen.

Gemäß vorheriger Abstimmung (s. Mail v. 06.12.2023) und den Ausführungen im Umweltbericht waren unter anderem Bilche zu untersuchen. Bei der Kartierung im Sommer 2024 wurde jedoch ausschließlich die Art Haselmaus (streng geschützt) erfasst, weitere Bilche wurden nicht betrachtet. Aufgrund der Höhenlage ist der Verzicht auf den Siebenschläfer in Ordnung. Gartenschläfer (besonders geschützt) sind im Harz jedoch häufig anzutreffen, auch im besiedelten Bereich. Hier muss für das weitere Verfahren entweder eine Nacherfassung stattfinden oder es muss ein Worst-Case-Szenario angenommen und entsprechende Maßnahmen eingeplant werden, bspw. durch Anbringen von Bilchkästen und hinsichtlich der Gehölzentnahmen: Fällungen wie in M7 festsetzen und durch folgende Regelung hinsichtlich der Rodung von Wurzelstubben ergänzen: „Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind zum Schutz winterschlafender Bilche außerhalb von feuchten Standorten nur in der Zeit vom 1.5. bis 31.10. zulässig“.

Hinsichtlich der erfassten Brutvögel und Fledermausquartiere wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, welche im weiteren Verfahren in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen sind. Dies betrifft z.B. Bauzeitenregelungen, CEF-Maßnahmen, keine nächtliche Baustellenbeleuchtung, Beleuchtungskonzept für Nutzung des Bereichs nach Bauphase.

Gleiches gilt für die weiteren Vermeidungsmaßnahmen. Die Vermeidungsmaßnahme M10 zur Neophytenbekämpfung ist insofern zu überarbeiten, als das klar geregelt werden muss, dass Pflanzenmaterial nach der Entfernung nicht in die Kompostierung gehen darf, um die weitere Verbreitung der Arten zu verhindern. Auch aus den Bereichen entnommener Boden ist getrennt vom restlichen Boden zu lagern und zu entsorgen. Zur besseren Übersichtlichkeit sind für die Maßnahmen Maßnahmenblätter zu erstellen, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird. Bei der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird die Bewertung nach dem Niedersächsischen Städte-tagmodell vorgenommen. In diesem werden versiegelte Flächen mit der Wertstufe 0 bilanziert. In der vorliegenden Bilanzierung werden jedoch abhängig von der Bodenbefestigung auch verschiedenen Dezimalwerte zwischen 0,2 und 0,5 vergeben. Solche Abweichungen sind möglich, müssen jedoch im zugehörigen Text nachvollziehbar dargestellt und begründet werden. Dies bitte ich zu ergänzen.

Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu konkretisieren:

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

- Für den Gartenschläfer wird im Umweltbericht eine Potentialabschätzung vorgenommen, ebenso wie die Benennung von Vermeidungsmaßnahmen durch Zeitfenster der Bauaufeldfreimachung und Vergrämuungsmaßnahmen vor Bodenarbeiten in potentiellen Gartenschläfer-Habitaten (Einsatz Rüttelplatte, olfaktorische Vergrämuung). Daraus resultierende notwendige Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen.
- Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu Brutvögel und Fledermäusen werden im B-Plan, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen aufgenommen. Der Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen, Maßnahmen bei der Bauausführung und zur Erstellung von z. B. Beleuchtungskonzepten auf der B-Planebene fehlt die Rechtsgrundlage.
- In der Maßnahme M7 wird der Zeitraum für die Rodung von Wurzelstubben im Umweltbericht hinzugefügt.
- Die Anregung zur Vermeidungsmaßnahme M10 – Neophytenbekämpfung - wird als Ergänzung in den Umweltbericht aufgenommen. Einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan fehlt die Rechtsgrundlage.
- Erforderliche Maßnahmenblätter werden zum Umweltbericht erstellt. Da ein Verweis in den textlichen Festsetzungen auf die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen keine Rechtswirksamkeit erzielt, werden entsprechende Verweise in die Festsetzungen nicht aufgenommen.
- Im endgültigen Umweltbericht wird eine Erläuterung zu den Wertfaktoren der verschiedenen, wasserdurchlässigen Befestigungsformen erfolgen.
- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf im Umweltbericht konkretisiert. Vorgesehen ist die Kompensation über einen Pool der Landesforsten.

Fläche der Umsetzung (Flurstücksangaben, Lageplan), Maßnahmen zur Umsetzung, Pflegemaßnahmen, rechtliche Sicherung und Bilanzierung und Gegenüberstellung der erreichten Wertpunkte mit der Differenz aus der Eingriffsausgleichsbilanzierung.

Gewässerschutz:

Aus wasserrechtlicher und -fachtechnischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch Bedenken. Diese begründen sich in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag über die gesicherte Erschließung des Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“. Der Vertrag legt unter § 1 Abs. 1 fest, dass u. a. die Sanierungen der in Anlage 3 des Vertrages aufgeführten Sanierungsräume Voraussetzung für die Zustimmung zu weiteren Bebauungsplänen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sind. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen noch letzte Nachweise über das vertraglich festgelegte Sanierungsziel (Ergebnis der Kamerabefahrung des Campingplatzes Prahlfest) sowie die anschließende Prüfung der Nachweise durch die untere Wasserbehörde aus. Erst nach Feststellung des Sanierungserfolges kann der Planung zugestimmt werden.

Ferner können bereits jetzt schon folgende Vorgaben, Anregungen und Hinweise gegeben werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die geplanten baulichen Vorhaben werden zusätzliche Flächen versiegelt und befestigt, woraus ein Mehranfall von Oberflächenwässer folgt. In der Begründung wird angegeben, dass die Erschließung des Plangebietes noch nicht abschließend geklärt ist. So wird u. a. aufgeführt, dass die anfallenden Oberflächenwässer über Rückhaltanlagen gedrosselt der Vorflut zugeführt werden sollen. Weitere Angaben dazu erfolgen nicht. Sollte z. B. ein offenes Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, so müsste diese Fläche schon jetzt im B-Plan mit dargestellt werden, entsprechend der dann erforderlichen hydraulischen Flächengröße.

Ferner wurde die Vorflut nicht benannt. Sollte z. B. ein Anschluss an einen vorhandenen RW-Kanal erfolgen, so wäre die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis aufgrund des Mehranfalls der Regenwassermengen entsprechend der Einleitungsmenge zu erhöhen. Dies bedarf eines wasserrechtlichen Änderungsantrages.

Weiterhin muss die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangeltungsbereich gesichert sein, wie z. B. die Behandlung/Versickerungsmöglichkeiten/Rückhaltungen des Niederschlagswassers nach den Arbeits- und Merkblättern der DWA bzw. Regeln der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

- Die Bedenken zur Zustimmung beziehen sich auf einen anderen B-Plan und dazu vereinbarte vertragliche Regelungen. Der vorliegende B-Plan wird damit nur indirekt berührt. Die vertraglichen Vereinbarungen sind, um die Zustimmung zum vorliegenden B-Plan zu erreichen, zu erfüllen. Der Landkreis Goslar / die untere Wasserbehörde prüft zur Zeit alle Nachweise und den Sanierungserfolg des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Sobald diese Prüfung abgeschlossen ist, kann bestätigt werden, dass die Erschließung als gesichert anzusehen ist. Dies wird dann in die Begründung und in die Abwägung einfließen, bevor der Bebauungsplan rechtswirksam beschlossen wird.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

- Die Niederschlagswasserentsorgung wird zum Entwurf geprüft und die Ergebnisse in den B-Plan eingestellt. Erläuterungen zur Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung werden in die Begründung aufgenommen. Sollte ein zentrales Rückhaltebecken geplant werden, wird die dazu benötigte Fläche im B-Plan festgesetzt. Soweit eine Rückhaltung über dezentrale Rückhaltmaßnahmen erfolgt, die innerhalb der Gemeinbedarfsflächen oder dem Straßenraum liegen, ist eine gesonderte Flächenausweisung hierfür nicht erforderlich.
- Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und des Grund- und Gewässerschutzes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und Straßen derzeit nicht geplant. Eine Versickerung ist nur für wasserdurchlässig befestigte Flächen oder von Wegeflächen über angrenzende Grünflächen vorgesehen. Da bei den vorgegebenen wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze eine Vorbehandlung des Wassers notwendig wird oder bestimmte Befestigungen vorzusehen sind, wird die zugehörige Festsetzung entsprechend geändert.

Das Versickern von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse (Bodenaufschüttungen, Versickerungsfähigkeit) und Bodenbelastungen, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind u. a. die technische Regelwerke DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ und DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass es bei einer gezielten Einleitung/Versickerung in den Untergrund einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Ggf. wird hier, z. B. bei Rückhaltmaßnahmen mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter über die bestehende Einleitungsstelle, zusätzlich ein Änderungsantrag der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Die wasserrechtlichen Anträge sind mit den erforderlichen Unterlagen und hydraulischen Nachweisen bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Anlage am Gewässer

Die Lage des neuen Reisemobil-Stellplatzes soll u. a. parallel an der Gewässerparzelle des Zellbaches erstellt werden. Ich weise darauf hin, dass innerhalb des Gewässerrandstreifen von 3 m, beidseitig gemessen ab der Außenkante der vorhandenen Verrohrung, keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Selbiges gilt für den südlich am Plangebiet verlaufenden Bremerhöher Graben (Gewässer III. Ordnung).

Sollten die Abstände unterschritten werden, bedarf es zusätzlicher wasserrechtlicher Genehmigungen. Auch hier ist der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Fahr- und Stellflächen, NSW in RW-

Kanal/Gewässer und/oder Versickerung vor Ort

In den „Textlichen Festsetzungen“ unter den lfd. Nr. 3. „Stellplätze“ und 4.1 „Stellplätze/Parkplätze, Zufahrten, usw.“ sowie in der Begründung wird aufgeführt, dass wasserdurchlässige Befesti-

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Im Bereich des geplanten Reisemobils-Stellplatzes könnte ein geringer Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens zur Grabenverrohrung liegen. Die genaue Lage der Grabenverrohrung und der einzuhaltende Abstand wird zum Entwurf überprüft. Sollten Bereiche des Stellplatzes innerhalb des Schutzbereiches liegen, werden entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt. In der Begründung wird darauf hingewiesen.

Mit der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Planbereichsgrenze in Verbindung mit der hier vorhandenen Böschung wird der einzuhaltende Gewässerrandstreifen zum Bremerhöher Graben ausreichend gesichert. Innerhalb des Böschungsbereiches sind jedoch bereits Stützmauern vorhanden, die evtl. innerhalb des Schutzbereiches liegen können. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Graben in diesem Bereich jedoch bereits verrohrt. Der Grabenverlauf wird zum Entwurf überprüft. Die geplante Erstellung von Gleisen für die Museumseisenbahn kann innerhalb der Grünfläche am ZOB außerhalb des Schutzbereiches und der Kernzone des Kulturdenkmals Bremerhöher Graben erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Die textl. Festsetzung 3. Stellplätze, mit der die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen vorgegeben wird, wird den Hinweisen entsprechend überarbeitet.

gungen, u. a. auch Dränbeton/-asphalt oder Fugenpflaster mit min. 12 % Fugenanteil herzustellen sind. Ebenso wird unter lfd. Nr. 3 aufgeführt, dass die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Fläche zwecks Versickerung sicherzustellen ist. Bei den Ausführungsarten ist folgendes einzuhalten und zu berücksichtigen, wobei die entsprechenden Änderungen textlich zu erfolgen haben.

Die vorgesehenen Fahr- und Stellflächen sind entsprechend den a. a. R. d. Technik nach

- DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024),
- DWA-A/M 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“),

baulich so herzustellen, dass keine Versickerung der auf ihnen anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann, damit unvertretbare Schadstoffeinträge in den Grundwasserhaushalt nicht zu besorgen sind.

Hinweise:

Nach den a. a. R. d. Technik können Oberflächenwässer von Fahr- und Stellflächen anforderungsgerecht diffus breitflächig in bzw. an diese angrenzenden Grünbereiche zur Versickerung über die belebte Bodenzone (min. 20 cm stark) abgeleitet werden.

Die Fahr- und Stellflächen können dazu beispielsweise ausgeführt werden

- mit mineralisch- oder hydraulisch gebundener Decke,
- mittels Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung,
- mittels Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen,
- mittels Pflasterung unter breiter Fugenbildung mit deren Oberbodenauffüllung oder
- komplett versiegelt (z. B. mit Verbundsteinpflaster, asphaltiert o.ä.)

Ökopflaster bzw. sickerfähiges Drainagepflaster/-beton/-asphalt sowie Schotterfläche sind demgegenüber ausgeschlossen und untersagt.

Begründung:

Bei Öko-/sickerfähigem Drainagepflaster/-beton/-asphalt versickert das schadstoffbelastete anfallende Oberflächenwasser unbehandelt direkt durch den Stein/Fläche. Ebenso wie bei einem aus gleichem Grund unzulässigen Schotterfläche werden die belasteten Fahr-/Stellplatzwässer hierbei unbehandelten bzw. ungefiltert direkt in den Untergrund abgeleitet.

Weiterhin sind Öko-/sickerfähige Drainagepflaster/-beton/-asphalt durch die verminderte Druckfestigkeit nicht für Schwerlast-Belastungen geeignet und sie dürfen nicht mit Streusalz oder ähnlichem behandelt werden.

Da sich das Plangebiet im Oberharz befindet, sollte bei der Bauweise der Fahr- und Stellflächen eine notwendige Schneeräumung besonders bedacht werden. Die hierbei nahezu zwangsläufig verursachte Schädigung der Flächenbefestigung hängt im Schweregrad von der gewählten Ausführungsvariante ab. Die entsprechend daraus resultierenden bauartbedingten Instandsetzungsarbeiten verursachen Aufwand und Kosten. Bei einer wassergebundenen Decke müsste bspw. zusätzliches Deckschichtmaterial vorgehalten werden.

Bodenschutz/Altlasten/Abfallüberwachung:
Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Das Planzeichen BP sollte daher außerhalb des Eulenspiegler Teichs bzw. außerhalb der Verdachtsflächen platziert werden, um Missdeutungen zu vermeiden.

Bauplanungsrecht:

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen für die drei Bebauungsfelder (Bahnhofsgebäude, geplante Mensa, geplantes Verwaltungsgebäude) sollte auch für das längere/schmalere Baufeld im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine maximale Geschossigkeit festgesetzt werden.

In der Begründung wird für den geplanten Verwaltungsneubau auch ein 4-geschossiges Gebäude für möglich gehalten. Dies wird hauptsächlich mit dem schmalen Flächenzuschnitt begründet.

Bei den vagen Annahmen in der Begründung ist nicht auszuschließen, dass bei alleiniger Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über NN ein schmaler, langgezogener und hoher Baukörper entsteht, der sich nicht in die bestehende Bebauung der zu betrachtende Umgebung einfügt.

Die geplante Höhenfestsetzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs sollte überarbeitet/konkretisiert werden. Hier könnten auch Geländeschnitte mit beispielhafter Darstellung der unterschiedlichen Baukörper nützlich sein.

Vorbeugender Brandschutz:

Im Entwurf der Begründung, S.16 wird ausgeführt, dass die Löschwasserversorgung über vorhandene Hydranten (somit vorh. Trinkwasserleitung) gewährleistet werden soll.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das Planzeichen BP wird in den Bereich der den Teich umgebenden Grünflächen verschoben.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Das öffentliche Verwaltungsgebäude ist derzeit nur als Option zu werten. Konkrete Planungen dazu liegen noch nicht vor. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes ist ein Baukörper für ein Verwaltungsgebäude in die Länge und Höhe entwickeln, um eine ausreichende Geschossfläche zu erzielen. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück auch die Museumsbahn verläuft und die notwendigen Stellplätze der späteren Nutzung erstellt werden müssen. Die vorgesehene Höhe von 549 m ü. NHN liegt hier ca. 15 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Diese Höhe entspricht z.B. einem dreigeschossigen Gebäude plus Dachgeschoss. Das bauliche Volumen wird maßgeblich nicht über die Geschossigkeit, sondern über die Höhe des Gebäudes bestimmt. Das vorhandene ehemalige Bahnhofsgebäude weist zwei Vollgeschosse auf mit ausgebautem Dachgeschoss im geneigten Dach und einem höheren Sockelbereich. Die Gebäudehöhe dürfte hier bei ca. 13 m bis 14 m liegen. Mit der zulässigen 15 m Gebäudehöhe wird ein möglicher Verwaltungsneubau nur bis zu 2 m über dieser Höhe liegen. Auch wenn das Verwaltungsgebäude 4 Geschosse aufweisen sollte, wird aufgrund der Höhenbegrenzung in Verbindung mit der Lage vor einem Böschungsbereich und umgebenden hohen Laubbäumen eine ausreichende Einfügung in das Umfeld gewährleistet. Aufgrund der durch den Baumbestand abgeschirmten Lage des Baugebiets wird das Gebäude auch keine störende Sichtwirkung gegenüber anderen Bereichen der Ortslage erzielen.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Derzeit wird seitens des Amtes 4 der BUC die Löschwasserversorgung im Plangebiet als nicht ausreichend bewertet und die Errichtung eines Löschwasserbehälter von 100 m³ empfohlen. Da die

Nach Tab. 1 des Arbeitsblattes W 405 sind mind. 96 m³/h für 2 Stunden gesichert, vorzusehen. (westlicher Teil GFZ > 1,2, Anzahl zulässiger Geschosse keine Angabe in Planzeichnung)
Diese Löschwassermenge ist im Umkreis von 300 m Löschbereich nachzuweisen, die Umkreisregelung umfasst die tatsächliche Laufstrecke zur Schlauchverlegung.
Ggf. entstehende Fehlmenge sind über unabhängige, DIN-gerechte Löschwasserentnahmestellen, z.B. DIN 14230 –unterirdische Löschwasserbehälter- zu ergänzen.
Es wird empfohlen, ggf. geplante Oberflächenwasser-Rückhalteinrichtungen mit der Löschwasserbevorratung zu kombinieren.
Die Ausführung, Mengenbemessung und der Standort von Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Stadtbrandmeister abzustimmen.

Schulorganisation:

Der Fachdienst 4.1 fungiert als Schulträger fast aller weiterführenden Schulen sowie als Träger der Schülerbeförderung für alle öffentlichen Schulen im Landkreis Goslar. Hinsichtlich der Planungen ist es mir, vor allem als Träger der Schülerbeförderung, wichtig folgendes zu den Planungen anzumerken:

Den Planungen kann ich entnehmen, dass aufgrund des Ganztagsangebotes ab 2026 eine Mensa in zentraler Lage gebaut werden soll, die allen Schülerinnen und Schülern (SuS) der beiden Grundschulen in Clausthal-Zellerfeld zur Verfügung stehen soll.

Demnach sollen die SuS sich zu Fuß auf den Weg zur Mensa und im Anschluss wieder zurück zur jeweiligen Grundschule begeben. Hierbei bitte ich in der Planung zu berücksichtigen, dass die dann zu nutzenden Wege so ausgestaltet werden, dass diese von Grundschulkindern zu jederzeit adäquat nutzbar sind. Das beinhaltet u.a., dass die Wege gut ausgebaut und durchgängig beleuchtet sind. Im Winter müssen die Wege ausreichend unterhalten werden. Hinzu kommt, dass in den Bereichen, in denen Straßen überquert werden müssen, entsprechende Querungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zusammengefasst bedeutet das, dass die SuS sowohl die Mensa, als auch die Schulen zu Fuß sicher erreichen können müssen. Es ist zwingend zu vermeiden, dass die SuS befördert werden müssen. Dabei sind auch SuS zu berücksichtigen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Klimaschutz:

Zwar ist der Eingriff in das Schutzgut Fläche überschaubar, da überwiegend Bereiche neu überplant werden, die ohnehin schon mit Schotter, Pflaster oder Asphalt befestigt sind, dennoch sollte das Areal so grün wie möglich gehalten werden.

Löschwasserversorgung nicht ausreicht, wird im B-Plan ein Hinweis zur Erstellung der notwendigen Löschwassereinrichtung durch die jeweilige Vorhabenträgerin oder die Stadt aufgenommen. Geplant ist ein Löschwasserzisterne im Bereich des Wendepunktes der Erschließungsstraße zu erstellen.
Die Ausführung der Löschwasserentnahmestellen obliegt der Bauausführung und ist nicht Gegenstand des B-Plans.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind teilweise berücksichtigt.

Die Planung und Sicherung der Wege von den Schulen zur Mensa und zurück obliegt der späteren Umsetzung des Projektes und kann über den B-Plan nicht vorgegeben werden. Ein Transport der Schüler- und Schülerinnen ist nicht geplant, da der Standort fußläufig über bestehende Wegeverbindungen und Gehwege erreichbar ist.

Innerhalb des Plangebiets wurden die Straßenverkehrsflächen so ausgewiesen, dass vorhandene Gehwege gesichert sind und neue Gehwege z.B. vor der Bibliothek und der geplanten Mensa angelegt werden können.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Mit der Vorgabe von wasserdurchlässigen Befestigungen für die Stellplätze und eine Beschränkung der Fläche des Reisemobil-Stellplatzes auf das nötigste Maß, wird die Flächenvollversiegelung ausreichend begrenzt. Da die Fahrwege zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme mit ca. 4 m relativ schmal gehalten

Im Bereich des neuen Reisemobilstellplatzes, der momentan noch Grünfläche ist, sollte die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt werden, nicht zuletzt da hier nach Ergebnissen der Potentialanalyse das größte Artenaufkommen (Brutvögel und Fledermäuse) im Plangebiet festgestellt wurde. Die einzelnen Parzellen sollten nur jeweils zwei Fahrspuren für das Abstellen der Wohnmobile bekommen, wodurch das Absinken des Bodens verhindert wird. Die restliche Parzellenfläche sollte Grünfläche bleiben. Dies bietet auch ein schöneres Ambiente für die Camper als z.B. ein großer Schotter- oder Asphaltplatz. Die Parzellen sollten durch Hecken abgetrennt werden, die Möglichkeiten für Brutvögel bieten.

Durch den Bau der Schulmensa und des Rathauses wird der Boden endgültig versiegelt, wodurch kein Sickerwasser mehr eindringen kann, und Bodenlebewesen beeinträchtigt werden. Im Plangebiet sollte über eine intensive Dachbegrünung nachgedacht werden, da diese mehr Wasser speichert und Kühlung liefert. Oder eine extensive Dachbegrünung mit Solaranlagen.

Zudem sollte über den Einbau einer Zisterne nachgedacht werden. Das Regenwasser kann hier gesammelt werden und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder die Toilettenspülung der Mensa genutzt werden.

Gemäß des §71 GEG ist bei Neubauten die Wärmeversorgung zu 65 % über erneuerbare Energien abzudecken. Hier sollte über ein kleines Nahwärmenetz nachgedacht werden. Entweder ein Anschluss an die Holzhackschnitzelanlage der Stadtbibliothek oder an das Nahwärmenetz in der Berliner Straße.

Abfallwirtschaft:

Verweis auf die Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen:

I. STRASSEN

Straßen müssen

1. für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt 26 Mg),
2. als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
3. als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.
4. so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt werden.
5. eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen

sind, ist das Anfahren der Stellplätze ohne Rangieren kaum möglich. Fahrspuren auf den Stellplätzen sind daher hier nicht zielführend. Da aufgrund des Grund- und Gewässerschutzes bei den wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze Schotter- und Drainpflaster auszuschließen sind, verbleiben hier voraussichtlich als Flächenbefestigung nur wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder Schotterrasen. Bei Breiten von ca. 5 m pro Stellplatz ist auch die Anlage von Hecken zwischen den Stellplätzen schwierig. Da die Stellplatzflächen bereits durch Grünflächen zwischen den Stellplätzen gegliedert werden, ist die Anlage von Hecken zwischen den einzelnen Stellplätzen hier auch nicht erforderlich.

Eine extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 5° Dachneigung ist mit der textl. Festsetzung 4.5 bereits vorgegeben. Da gem. der NBauO auf geeigneten Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen installiert werden müssen, wird nur eine mindestens extensive Dachbegrünung gefordert.

Der Vorgabe und Nutzung von Zisternen auf der B-Planebene fehlt die Rechtgrundlage.

Die Anforderung an die Wärmeversorgung von Gebäuden ist über andere Gesetze geregelt. Da Versorgungsanlagen innerhalb der vorgesehenen Bauflächen nicht ausgeschlossen sind, können notwendige Anlagen zur Wärmeversorgung im Plangebiet, soweit erforderlich, errichtet werden.

Die Anregungen und Hinweise zu I. werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind mit 6 m bis 7 m Breite so bemessen, dass sie mit Müllfahrzeuge befahren werden können.

usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

6. an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
7. so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
8. so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

II. SACKGASSEN

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (§ 17 der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar).

III. WENDEANLAGEN

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

- a. einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b. mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigen.
- c. in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
- d. am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind. Ein Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser darf auch nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein.

Die Anregungen und Hinweise zu II. und III. werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Ein Wendekreis oder eine Wendeschleife in ausreichender Größe kann hier aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und zur Reduzierung der Flächenversiegelung nicht angelegt werden. Der vorgesehene Wendepplatzbereich lässt hier einen Wendekreis von ca. 20 m Durchmesser zu. Die Erstellung eines Wendehammers in der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichender Größe ist hier jedoch ohne Probleme möglich.

Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein. Wendehämmer Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei sind die Anforderungen an die Abmessungen von Wendehämmern der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.	
--	--

04b. Landkreis Goslar F-Plan

Schreiben vom 07. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Grundsätzlich steht dem Bau einer Mensa nebst Verlagerung von Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltung an diese zentrale Stelle zur Aufwertung der derzeitigen städtebaulichen Situation nichts entgegen. Eine Aufwertung des Standortes wird grundsätzlich begrüßt. Es wird empfohlen, in der Begründung nähere Aussagen für eine mögliche Nachnutzung des bestehenden Verwaltungsstandorts zu treffen. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußere ich mich wie folgt: Naturschutz: Artenschutz: Gemäß vorheriger Abstimmung (E-Mail v. 6.12.2023 an das Planungsbüro) waren unter anderem Bilche zu untersuchen. Bei der Kartierung im Sommer 2024 wurde jedoch ausschließlich die Art Haselmaus (streng geschützt) erfasst, weitere Bilche wurden nicht betrachtet. Aufgrund der Höhenlage ist der Verzicht auf den Siebenschläfer in Ordnung. Gartenschläfer (besonders geschützt) sind im Harz jedoch häufig anzutreffen, auch im besiedelten Bereich. Hier muss für das weitere Verfahren entweder eine Nacherfassung stattfinden oder es muss ein Worst-Case-Szenario angenommen und entsprechende Maßnahmen eingeplant werden. Daher kann erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, wenn weitere Aussagen zum Gartenschläfer in den Planunterlagen ergänzt werden. Hinsichtlich der erfassten Brutvögel und Fledermausquartiere wurden Vermeidungsmaßnahmen	Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die Verlagerung der Stadtverwaltung auf das ehemalige Bahnhofsareal ist derzeit nur eine Option, die noch weitere Überlegungen und Planungen bedarf. Im Zuge der Planungen für das ehemalige Bahnhofsareal soll eine weitere öffentliche Nutzung in diesem Gebiet jedoch bereits offengehalten und auf der F- und B-Planebene vorbereitet werden. Da die Planungen noch ganz am Anfang stehen, können für eine evtl. notwendige Nachnutzung des bestehenden Verwaltungsstandortes noch keine Angaben gemacht werden. Denkbar ist auch, dass der bisherige Standort für bestimmte Verwaltungseinrichtungen verbleibt. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. - Für den Gartenschläfer wird im Umweltbericht eine Potentialabschätzung vorgenommen, ebenso wie die Benennung von Vermeidungsmaßnahmen durch Zeitfenster der Baufeldfreimachung und Vergrämuungsmaßnahmen vor Bodenarbeiten in potentiellen Gartenschläfer-Habitaten (Einsatz Rüttelplatte, olfaktorische Vergrämuung). Daraus resultierende notwendige Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen. - Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu Brutvögel und Fledermäusen werden im B-Plan, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen aufgenommen. Der Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen, Maßnahmen bei der Bauausführung und zur Erstellung von z. B. Beleuchtungskonzepten auf der B-Planebene fehlt die Rechtsgrundlage. - Die Anregung zur Vermeidungsmaßnahme M10 – Neophytenbekämpfung - wird als Ergänzung in den Umweltbericht aufgenommen. Einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan fehlt die Rechtsgrundlage. - Im endgültigen Umweltbericht wird eine Erläuterung zu den Wertfaktoren der verschiedenen, wasserdurchlässigen Befestigungsformen erfolgen.

formuliert, welche im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt und festgesetzt werden müssen. Die Vermeidungsmaßnahme M10 zur Neophytenbekämpfung ist klar zu regeln, dass Pflanzenmaterial nach der Entfernung nicht in die Kompostierung gehen darf, um die weitere Verbreitung der Arten zu verhindern. Auch aus den Bereichen entnommener Boden ist getrennt vom restlichen Boden zu lagern und zu entsorgen.

Eingriffsausgleichsbilanzierung:

Bei der Eingriffsausgleichsbilanzierung wird die Bewertung nach dem Niedersächsischen Städte-tagmodell vorgenommen. In diesem werden versiegelte Flächen mit der Wertstufe 0 bilanziert. In der vorliegenden Bilanzierung werden jedoch abhängig von der Bodenbefestigung auch verschiedenen Dezimalwerte zwischen 0,2 und 0,5 vergeben. Solche Abweichungen sind möglich, müssen jedoch im zugehörigen Text nachvollziehbar dargestellt und begründet werden. Dies bitte ich zu ergänzen.

Denkmalrecht:

Innerhalb und angrenzend des Geltungsbereiches der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Gesamtanlagen des Denkmalschutzes, die gem. § 5 Abs.4 BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

Die mit D gekennzeichneten Anlagen unterliegen dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind als Boden- und Baudenkmale (UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR)) ausgewiesen und durch das NDSchG besonders geschützt. Maßnahmen im Bereich und in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG). Um die Anlagen des UNESCO-OHWR gebührend zu schützen ist bereits in der frühen Planungsphase (Leistungsphase 2) der geplanten baulichen Anlagen (Gebäude, Reisemobilstellplatz usw.) der Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde zwecks Vorabsprachen herzustellen. Um die Unschädlichkeit von Auswirkungen der Bebauung auf die Gestalt der nach UNESCO und NDSchG geschützten Anlagen zu gewährleisten, ist im Rahmen der Antragsstellung für die denkmalrechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen eine umfangreiche Kulturerbeverträglichkeitsprüfung (Visualisierungen, Gelände-Schnitte usw.) mit einzureichen.

Während sämtlicher in den Boden eingreifenden Maßnahmen (z.B. Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag, Kanal- und Fundamentgräben, etc.) ist eine archäologische Baubegleitung notwendig. Sollten dabei Kulturdenkmale (Bodenfunde) festgestellt werden, ist eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung und Dokumentation notwendig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

In die Begründung werden ergänzende Erläuterungen zum Denkmalschutz aufgenommen. Hinweise und Anregungen zur Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Stellplätze betreffen Nachfolgeverfahren und werden im Rahmen des F-Planverfahrens zur Kenntnis genommen.

Die archäologischen Arbeiten sind durch qualifizierte Fachkräfte (z.B. Grabungsfirma) in enger methodischer Absprache mit der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) durchzuführen. Auf eine archäologische Baubegleitung kann in Rücksprache mit dem NLD an Stellen verzichtet werden, an denen der Boden in der geplanten Eingriffstiefe **nachweislich** bereits durch frühere, moderne Bautätigkeiten verändert wurde. Um Verzögerungen während der Bauarbeiten auszuschließen, empfiehlt sich eine frühzeitige Koordination mit den Denkmalschutzbehörden. Zur erforderlichen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Bodenfunden ist der Verursacher/ die Verursacherin gem. § 6 (3) NDSchG verpflichtet. Die Kosten sind vom Verursacher/ von der Verursacherin zu übernehmen. Ich rege an, im weiteren Verfahren die Aussagen in der Begründung auf Seite 25, unter Ziffer 6 entsprechend o.a. Anregungen und Hinweise zu überarbeiten, bzw. zu ergänzen.

Archäologie:

Im Umweltbericht und der Begründung ist der Denkmalschutz hinsichtlich der zu erwartenden bergbaulichen und siedlungstechnischen Bodendenkmale außerhalb des Weltkulturerbes nur unzureichend berücksichtigt und sollte vertieft werden.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches befand sich das Kloster Cella und damit die früheste Keimzelle der örtlichen Besiedlung, vom Beginn des 13. Jhs. Entlang des Zellbaches sind Spuren und Funde dieser ältesten mittelalterlichen Besiedlung im Boden wahrscheinlich. Bereits zu dieser Zeit ist mit bergbaulichen Aktivitäten zu rechnen, deren Relikte (Schürfe, Licht- und Mundlöcher, Halden, Gezähe, etc.) im Boden wahrscheinlich sind, vor allem am Nordrand des Geltungsbereiches, wo der Burgstätter Gangzug verläuft. Dort ist spätestens mit Verleihung des Stadtrechts 1529 an Zellerfeld und der Bergbaufreiheit 1532 mit intensiven Siedlungs- und Bergbauaktivitäten auszugehen, die durch zahlreiche Streufunde belegt sind. Im Boden unter dem Geltungsbereich ist außerdem mit dem bislang unbekannten Verlauf des ältesten Wasserlösestollens (Johannisstollen) zu rechnen, dessen Mundloch am nordöstlichen Rand des Eulenspiegler Teiches überliefert ist. Dadurch ist mit unbekannten Seitenstrecken, Lichtlöchern, oberflächennahen Hohlräumen und einem Rösschengraben zu rechnen. Der tagenahe Verlauf ist besonders bei einer Unterkellerung von Gebäuden zu beachten.

Bodenschutz:

Die Begründung enthält nachvollziehbare Ausführungen zu den beiden Altlastenverdachtsflächen

Der Anregung wird entsprochen.

Im Umweltbericht und der Begründung zum F-Plan werden ergänzende Erläuterungen zum Denkmalschutz in Bezug auf Bodendenkmäler aufgenommen.

Den Anregungen wird entsprochen.

Die Rechtgrundlage wird in der Planzeichnung ergänzt. Der Anregung zum Bodenplanungsgebiet wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert und ergänzt.

und den vorliegenden flächendeckenden Bodenbelastungen. In der Planzeichnung bitte ich folgende redaktionelle Anpassungen vorzunehmen: Bei der Kennzeichnung bitte ich die Rechtsgrundlage § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB zu ergänzen.

Die „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ ist richtigerweise gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Das Planzeichen BP im Kreis findet sich allerdings in der Zeichnung nicht wieder, daher empfehle ich in der Planzeichenerklärung das BP zu entfernen und die nachrichtliche Übernahme schriftlich aufzunehmen. Sie sollte den Zusatz enthalten, dass die Vorschriften der Verordnung auf Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung finden.

Wasserrecht:

Gegen die Planungen bestehen dann keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss im Plangeltungsbereich gesichert sein, wie z. B. die Behandlung/Versickerungsmöglichkeiten/Rückhaltungen des Niederschlagswassers nach den Arbeits- und Merkblättern der DWA bzw. der allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 60 WHG.

Das Versickern von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse (Bodenaufschüttungen, Versickerungsfähigkeit) und Bodenbelastungen, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind u. a. die technische Regelwerke DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ und DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass es bei einer gezielten Einleitung/Versickerung in den Untergrund einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Ggf. wird hier, z. B. bei Rückhaltmaßnahmen mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter über die bestehende Einleitungsstelle, zusätzlich ein Änderungsantrag der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Planungsrecht:

Art der Nutzung

Da die Fläche für Gemeinbedarf nicht durch das Planzeichen 15.14 PlanzV unterteilt ist, sollte das

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung, Nachfolgeverfahren und Erschließungsplanung. Sie werden im Rahmen der F-Planänderung zur Kenntnis genommen. Allgemeine Informationen zur technischen Infrastruktur und Erschließung werden zum Entwurf in die Begründung aufgenommen.

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Die Planzeichnung wird den Anregungen entsprechend bis auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung geändert und ergänzt.

Planzeichen für die jeweiligen Zweckbestimmungen nur einmal abgebildet werden. Das Planzeichen für Kulturelle Zwecke dienende Gebäude ist daher aus Gründen der Übersichtlichkeit 2mal zu entfernen. Der Systematik der bisherigen Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan folgend ist das Maß der Nutzung auch hier darzustellen. Die nachrichtliche Übernahme des Radonvorsorgegebietes fehlt in der Planzeichnung. Der Vermerk über die geplante Erweiterung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung zu ergänzen.	Das Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan nur für Baugebiete und nicht für Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Für die neuen Gemeinbedarfsflächen erfolgt daher keine Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung.
--	---

05. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Schreiben vom 07. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretende öffentliche und fachliche Belange wie folgt Stellung: Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Clausthal-Zellerfeld und umfasst eine Fläche von ca. 7,15 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das ehemalige Bahnhofsgelände und den Eulenspiegler Teich. Im Norden, im Westen und im Südwesten schließen an den Planbereich bebaute - und im Süden bewaldete Bereiche an. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wasserfläche, Grünfläche Sport-/Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Flächen für den Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen und als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzflächen dar. Gemäß dem Begründungstext soll die Planung umgesetzt werden, um im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes den Bau einer Schulmensa für die Grundschulen Clausthal und Zellerfeld für eine Ganztagsbetreuung sowie einen möglichen Rathausneubau umzusetzen. Weiterhin soll mit der Planung die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage und Museumsbahn erfolgen. Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden sollen, wobei eine Kompensationsdefizit von 10.817 Werteinheiten verbleibt, welches zum Beispiel durch die Umwandlung von geschädigten Fichtenforsten in naturnahe Mischwälder kompensiert werden könnte. Konkrete Angaben werden in dem Entwurf noch nicht gemacht. Aus Sicht eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden halten wir die geplante Kompensationsmaßnahme „Waldumwandlung“ für angezeigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassend stellen wir abschließend fest, dass wir der Planung in der vorgelegten Form zustimmen.

06. LBEG

Schreiben vom 06. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Altbergbau Das Plangebiet ist im östlichen Bereich durch Grubenbaue des 1932 stillgelegten Erzbergbaus unterbaut. Die bekannten Grubenbaue liegen in so großer Teufe, dass nach allgemeiner Erfahrung mit keinen schädlichen Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Tagesoberfläche zu rechnen ist. Am östlichen Rand des Plangebietes liegt der Schacht "Frischer Hans". Die Koordinaten lauten R 3592285; H 57443018. Unmittelbar neben dem Schacht Frischer Hans gibt es Hinweise auf einen weiteren Schacht. Die Koordinaten lauten R 3592289, H 5743005. Der Bereich um diese Tagesöffnungen ist in einem Radius von 20m von Neubebauung freizuhalten. Im Bereich des Plangebietes verläuft vermutlich auch der Johannisstollen. Der Stollen wurde bereits 1635 aufgegeben und rissliche Unterlagen sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass der Stollen im Bereich des alten Bahnhofes bereits völlig zusammengebrochen ist und keine schädlichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche mehr zu erwarten sind. Dennoch wird empfohlen bei einer Neubebauung eine vertiefte Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung sind dann eventuell notwendige bauliche Sicherungsmaßnahmen abzuleiten. Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In die Begründung zum B-Plan werden Erläuterungen zu den vorhandenen Schächten und Stollen und auf die notwendige Beachtung bei Baugrunduntersuchungen aufgenommen. Im B-Plan wird der Standort des Schachts in Nähe des Schachts „Frischer Hans“ zeichnerisch gekennzeichnet. Zum Ausschluss von Neubauten im Bereich der Schachtöffnungen (20 m Radius) wird ein Hinweis aufgenommen. Derzeit sind in diesen Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans bauliche Anlagen des ZOB und Verkehrsflächen der Straße „Am Alten Bahnhof“ vorhanden. Seitens der Stadt bestehen keine Neubauplanungen in den betroffenen Bereichen. Der Oberharzr Geschichts- und Museumsverein e.V. plant die Verlegung neuer Gleisanlagen im Bereich des ZOB. Die genehmigten Gleisanlagen liegen jedoch außerhalb des 20 m Radius um die Schachtöffnung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt. Die Harz Energie GmbH & CO.KG wurde und wird im B- und F-Planverfahren beteiligt (durch Harz Energie Netz GmbH). Nach Information der Harz Energie Netz GmbH verläuft die Gas-Hochdruckleitung angrenzend an den Planbereich im Verlauf „Brauhausberg – Bauhofstraße“ und damit in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Besondere Schutzmaßnahmen für die Leitung müssen im Rahmen des B-Plans daher nicht getroffen werden.

LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objekt-name	Betrei-ber	Lei-tungs-typ	Lei-tungs-status
Stichlei-tung Claust-hal/Zel-lerfeld / DN NW 150/125	Harz Energie GmbH & Co. KG	Energeti-sche oder nicht-energeti-sche Leitung	(nicht angege-ben)
Claust-hal/Zel-lerfeld-Mün-chehof	Harz Energie GmbH & Co. KG	Energeti-sche oder nicht-energeti-sche Leitung	(nicht angege-ben)
Claust-hal/Zel-lerfeld-O-ker / DN DN 125/150	Harz Energie GmbH & Co. KG	Energeti-sche oder nicht-energeti-sche Leitung	(nicht angege-ben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die konkreten Baumaßnahmen und werden im Rahmen des B-Planverfahrens zur Kenntnis genommen. Baugrunduntersuchungen zu den jeweiligen Baumaßnahmen sind in Eigenverantwortung durch die jeweils Bauenden durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Schreiben vom 29. Januar 2025

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Lage von Stromversorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets ist bekannt. Soweit erforderlich, erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern eine Verlegung der Leitungen und Anlagen. Wenn Leitungen im Bereich privater Grundstücksflächen liegen sollten, werden diese im B-Plan durch die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern planungsrechtlich gesichert. In die Begründung zum B-Plan werden allgemeine Informationen zu den Leitungen innerhalb des Plangebiets und zum Schutz der Leitungen aufgenommen.

Gasversorgung Eine ebenfalls durchleitende Gas-Hochdruckleitung verläuft angrenzend an den Planbereich im Verlauf „Brauhausberg – Bauhofstraße“. Als Ansprechpartner für technische Fragen möchten wir Ihnen, Herrn Kai Leßmann (Tel. 05522/503-5226 - Gas) sowie Herrn Axel Günther (Tel. 05522/503-5224 – Strom) benennen. Bestandspläne Die beigefügten Bestandspläne erhalten Sie rein für eigene Planungszwecke. Tätige Firmen oder künftige Grundstückseigentümer erhalten eine separate Bestandsauskunft über unsere Abteilung Dokumentation. Sie erreichen die Kolleg*innen unter planauskunft@harzenergie-netz.de.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gas-Hochdruckleitung verläuft außerhalb des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 75 m. Besondere Schutzmaßnahmen müssen dazu im B-Plan nicht getroffen werden.
---	---

08a. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben vom 29. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Telekommunikationsanlagen sind in der Straße „Am Alten Bahnhof“ vorhanden. Inwieweit an diese Leitungen angeschlossen werden kann oder ein Netzausbau erfolgen muss, ist im Rahmen der Erschließungsplanung und der konkreten Baumaßnahmen in Eigenverantwortung der jeweiligen Vorhabenträgerin zu klären.

08b. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben vom 29. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hanno-ver@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Wenn Leitungen im Bereich privater Grundstücksflächen liegen sollten, werden diese im B-Plan durch die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern planungsrechtlich gesichert. In die Begründung zum B-Plan werden allgemeine Informationen zu den Leitungen innerhalb des Plangebiets und zum Schutz der Leitungen aufgenommen.

09. Amt 4 Ordnung und Brandschutz der BUC

Schreiben vom 09. Januar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Ich möchte mich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wie folgt zur Aufstellung des B-Plans Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ äußern: Löschwasserversorgung:	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung wird zum Entwurf geprüft und abgestimmt. Soweit erforderlich werden im B-Plan Löschwassereinrichtungen zeichnerisch und textlich festgesetzt und Erläuterungen

Die Löschwasserversorgung wird derzeit als nicht ausreichend angesehen. Gegenüber der Stadtbibliothek ist ein Überflurhydrant vorhanden. Zwar liegt der Eulenspiegler Teich in unmittelbarer Nähe. Dieser ist aber im hinteren Bereich stark verlandet und ein geschütztes Biotop. In Absprache mit dem Stadtbrandmeister wird daher für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung die Errichtung eines Löschwasserbehälter von 100 m³ für erforderlich gehalten. Verkehr: Die in den Plänen vorgesehene Nutzung der Flächen (Öffentliche Verwaltungen/Schulen/soziale, kulturelle und sportliche Zwecke) lassen einen erheblichen Mehrbedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr vermuten. Es sollten mehr Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden.	zur Löschwasserversorgung in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Die benötigte Anzahl der notwendigen Stellplätze für die verschiedenen vorhandenen und geplanten Einrichtungen wird zum Entwurf geprüft. Hier ist zu unterscheiden zwischen den notwendigen öffentlichen Stellplätzen (z.B. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum) und den Stellplätzen, die den Einrichtungen zuzuordnen sind. Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtungen (Neubauten Mensa und Verwaltungsgebäude) können grundsätzlich auch auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen erstellt werden. Dies ist auch für Stellplätze für Besucher der Museumseisenbahn möglich. Hierzu bedarfs es keiner besonderen Ausweisung von Stellplatzanlagen. Sollten die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für die vorhandenen Nutzungen nicht ausreichen, können weitere Stellplätze auch noch auf neu zu errichtende Stellplatzanlagen auf den Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt werden. Hierzu bedarf es vertragliche Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Trägern der Einrichtungen. Alternativ wäre zu prüfen, ob im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Fläche für Stellplätze (z.B. öffentlicher Parkplatz) festgesetzt wird. Dies würde jedoch voraussichtlich die Baufläche für das geplante Verwaltungsgebäude erheblich einschränken. Da es auch möglich ist, dass für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze insbesondere für das Verwaltungsgebäude ein Parkhaus oder eine Tiefgarage benötigt wird, sollte hier auf die Ausweisung einer Fläche für eine Stellplatzanlage verzichtet werden.
--	---

10. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom 20. Dezember 2024

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Luftbildauswertung und historische Erkundung wurden in Auftrag gegeben. Gem. der vorgenommenen Luftbildauswertung vom Juni 2025, die den überwiegenden Teil der geplanten Bau- und Verkehrsflächen umfasst, liegt für das Plangebiet kein Handlungsbedarf bezüglich der Gefahr von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg vor. Aufgrund der Kriegshandlungen im Harz können jedoch Munitions- und Waffenfunde insbesondere im Bereich des Teiches auch nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse zur Luftbildauswertung werden in die Begründung zu den Bauleitplänen eingestellt.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

11. NLStBV Goslar

Schreiben vom 05. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Belange der Straßenbauverwaltung sind von der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld sowie von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ durch die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße 241 betroffen. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die verkehrliche Erschließung über die vorhandene Anbindung der Straße „Am alten Bahnhof“ erfolgen soll. Sollten sich im Rahmen der Entwurfsplanung der verkehrlichen Erschließung ergeben, dass Änderungen des Anbindungsbereiches an die Bundesstraße erforderlich sind, so sind diese mit der Straßenbauverwaltung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Anbindungsbereiches an die Bundesstraße sind derzeit nicht geplant.

12. Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V.

Schreiben vom 07. Februar 2025

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Der Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V. ist Eigentümer der „Tagesförder-bahn“ zwischen dem Alten Bahnhof Clausthal-Zellerfeld und der Welterbestätte Ottiliaeschacht, letzterer ist eine Außenstelle des Oberharzer Bergwerksmuseums (OBM). Unsere „Museumsbahn“ ist direkt betroffen von den Planungen. Für den Bau und Betrieb der Bahn gibt es einen Vertrag zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V. (datiert 05. November 1991). Seit Ende 1993 dient die Bahn als Zubringer zum Ottiliaeschacht; der Betrieb findet vorzugsweise an den Wochenenden statt. Normalerweise finden dabei sonntags zwei Führungen statt, d.h. es gibt dazu 4 Zugfahrten. Es gibt auch Sonderveranstaltungen, z.B. mit Einsatz von Dampflokomotiven; jährlich haben wir bis zu 2.400 Besucher. Der Betrieb und die Instandhaltung werden von Ehrenamtlichen des Clausthaler Vereines „Pro Dampf e.V.“ durchgeführt; diese Stellungnahme wurde deshalb von beiden Vereinen sowie dem Oberharzer Bergwerksmuseum erstellt. Wir beziehen uns auf die in Ihrem Anschreiben erwähnten Dokumente, die wir auf der Homepage der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld eingesehen haben. Es werden in folgenden drei Themen betrachtet, die unserer Ansicht nach Relevanz für unsere Tagesförderbahn haben: 1. Östlicher Bereich des Planungsgebietes: Umverlegung Gleise im Bereich Pumptrack / ZOB 2. Westlicher Bereich: Überschneidung vorhandenes Gleis der Tagesförderbahn mit Planung? 3. Parkplatzsituation Es wird jeweils Bezug zu den vorgelegten Dokumenten genommen. 1. Östlicher Bereich des Planungsgebietes: Umverlegung Gleise im Bereich Pumptrack / ZOB Durch die Baumaßnahme „Pumptrack“ ist die Bahn tangiert worden, wir haben im Herbst 2023 die östlichen ca. 70 m unserer Strecke abbauen müssen und dadurch die 30 Jahre genutzte Abfahrstelle am alten Bahnsteig verloren. Bestandteil Ihrer Dokumente „2024-12-17-vorentwurf-94-f-plan-begrueundung“ sowie „2024-12-17-vorentwurf-bp31-begrueundung“ ist jeweils auf dem Deckblatt sowie auf Seite 9 „Luftbild“ die dort dargestellte ursprüngliche Gleisführung; dazu der Text auf Seite 11:	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. • Der Verlauf neuer Gleisanlagen sind mit der Stadt abgestimmt. Erläuterungen zum genehmigten Gleisanlagenverlauf werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. • Mit den Festsetzungen des B-Plans können die vorhandenen Gleise der Museumseisenbahn innerhalb der Gemeinbedarfsflächen verbleiben und grundsätzlich auch ausgebaut werden. Einer besonderen Festsetzung der Gleisflächen bedarf es hier nicht. Die vorhandenen Gleise wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt, wobei auch eine Überschneidung der überbaubaren Grundstücksflächen und den Gleisflächen den Verbleib oder den Neubau nicht beeinträchtigen würde, da die Gleisanlagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden können. • Innerhalb der Grünfläche (Grünanlage) G3a südlich des ZOB werden gem. textl. Festsetzung 4.3 Gleisanlagen sowie Zuwegungen zu den Gleisen zugelassen. • Die benötigte Anzahl der notwendigen Stellplätze für die verschiedenen vorhandenen und geplanten Einrichtungen wird zum Entwurf geprüft. Hier ist zu unterscheiden zwischen den notwendigen öffentlichen Stellplätzen (z.B. Parkplätze im öf-

„Die Gleisanlage der Museumsbahn führte ursprünglich bis zum ehem. Bahnhofsgelände. Mit dem Bau der Pumptrack-Anlage wurde die Gleisanlage im Bereich der Pumptrack-Anlage zurückgebaut und soll nach der Fertigstellung der Pumptrack-Anlage südlich der Anlage bis zum ZOB wieder neu errichtet werden.“

Hierzu gab es Abstimmungen mit der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld über die zu erstellende Trasse und der Bauantrag ist gerade in Arbeit, eine vorläufige Skizze unserer Planung ist in der Anlage beigefügt.

Wir sehen hier für unsere Planungen keine Kollisionen mit den aktuellen Gegebenheiten sowie dem Bestand an Bäumen: Beginnend von der aktuellen Endstelle an der Ausweiche (siehe Karte "2024-12-16-bp-31-ub-bestand-vorentwurf.pdf") führt die Strecke zukünftig mit etwas Steigung hinter dem Pumptrack entlang. Durch die Lage an der Böschung südlich des Pumptrack ergibt sich eine räumliche Trennung zu diesem. Durch die Bauarbeiten zum Pumptrack ist der Bewuchs weitgehend zurückgeschnitten worden.

Hinter den aktuellen Wohnmobilstellplätzen sowie Parkplätzen wird das aktuelle Geländeniveau wieder erreicht. Neben der südlichen Spur des ZOB entsteht eine Ausweiche, hier befindet sich zukünftig der Zustieg in die Bahn. Ein Rangiergleis folgt dem Bürgersteig in östliche Richtung; am Ende soll die bereits jetzt am ZOB aufgestellte Akkulok als Gleisabschluss und Blickfang stehen. Diese Maßnahmen sind Bestandteil unseres oben erwähnten Bauantrages.

2. Westlicher Bereich: Überschneidung vorhandenes Gleis der Tagesförderbahn mit Planung?

Textzitat aus den beiden Dokumenten bp31 Seite 14 sowie 94-f-plan Seite 19:

„Beim vorgesehenen Baufeld für den westlichen Bereich ... ebenfalls der Mindestabstand der NBauO berücksichtigt. Bei den anderen Grenzen des Baufeldes wird nach Süden und Westen der Erhalt der Museumsbahn ... berücksichtigt“.

Da die Strecke der Tagesförderbahn nicht in der Zeichnung aus dem Dokument „2024-12-17-vorentwurf-bp-31-planzeichnung“ eingetragen ist, können wir aktuell leider nicht ausschließen, dass die zur Bebauung ausgewiesene Fläche „Baugrenze § 23 (3) BauNVO“ unsere Gleisanlage insbesondere in der südwestlichen Ecke schneidet. (Anmerkung: hier befand sich früher der Lokschuppen der Deutschen Bundesbahn.).

Wir bitten hier um Überprüfung.

3. Parkplatzsituation:

Die vorgelegten Unterlagen bieten hier kein einheitliches Bild:

Dokument „202412-17-bp31-umweltbericht-vorentwurf“ sagt auf Seite 41 bei Kapitel 3.6:

fentlichen Straßenraum) und den Stellplätzen, die den Einrichtungen zuzuordnen sind. Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtungen (Neubauten Mensa und Verwaltungsgebäude) können grundsätzlich auch auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen erstellt werden. Dies ist auch für Stellplätze für Besucher der Museumseisenbahn möglich. Hierzu bedarf es keiner besonderen Ausweisung von Stellplatzanlagen. Sollten die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für die vorhandenen Nutzungen nicht ausreichen, können weitere Stellplätze auch noch auf neu zu errichtende Stellplatzanlagen auf den Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt werden. Hierzu bedarf es vertragliche Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Trägern der Einrichtungen. Alternativ wäre zu prüfen, ob im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Fläche für Stellplätze (z.B. öffentlicher Parkplatz) festgesetzt wird. Dies würde jedoch voraussichtlich die Baufläche für das geplante Verwaltungsgebäude erheblich einschränken. Da es auch möglich ist, dass für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze insbesondere für das Verwaltungsgebäude ein Parkhaus oder eine Tiefgarage benötigt wird, sollte hier auf die Ausweisung einer Fläche für eine Stellplatzanlage verzichtet werden.

Zitat: „Das Vorhaben dient der Erweiterung einer seit Langem geplanten Vergrößerung der Parkplatzfläche in Bahnhofsnähe, allerdings in einer konfliktfreieren Lage und Ausdehnung als im Flächennutzungsplan vorgesehen“.

Im Dokument „2024-12-17-vorentwurf-bp31-begründung“ wird auf Seite 17 als ein Planungsziel die "Neuordnung der Parkplatzsituation an der Straße durch Ausweisung von Parkplatzflächen und gliedernden Verkehrsgrünflächen" genannt; das Dokument „2024-12-17-vorentwurf-94-fplan-begründung“ nennt z.B. auf Seite 16 bei den Planungszielen mehrere Bereiche, in denen die Parkplätze reduziert werden sollen.

Uns ist klar, dass es sich noch nicht um Detailplanungen handelt, aber die resultierenden Planziele sollten eindeutig benannt werden. Dabei ist das Ziel sicher keine Maximierung der Parkplatzzahl; aber auf ein vernünftiges Maß sollte hingearbeitet werden:

Unsere Bahn ist Zubringer zur Welterbestätte „Ottliaeschacht“, die Bahnfahrt ist Teil des Besuchererlebnisses. Neben der guten Anbindung an den ÖPNV, die wir mit unserer vorgesehenen Streckenverlängerung weiter verbessern wollen, müssen wir weiterhin den mit PKW anreisenden Gästen eine Parkgelegenheit bieten. Bisher stand immer die gesamte Bahnhofsfäche zur Verfügung. Die Bahn verkehrt aktuell meist sonntags; an anderen Tagen nur zu besonderen Veranstaltungen und Gruppenfahrten. D.h. es kann eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze für alle beteiligten Institutionen und Liegenschaften und eben auch für die Gäste, die mit der Bahn fahren wollen, erfolgen.

Die aktuell auf befestigten Bereich angebotenen und ausgewiesenen Parkplätze sollten von der Anzahl her mindestens beibehalten werden; die Positionierung kann gerne mit den in den Planungen aufgezeigten Konzepten modifiziert werden.

Wir bedanken uns, dass Sie uns die Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Gerne stehen wir für weitere Erörterungen zur Verfügung.