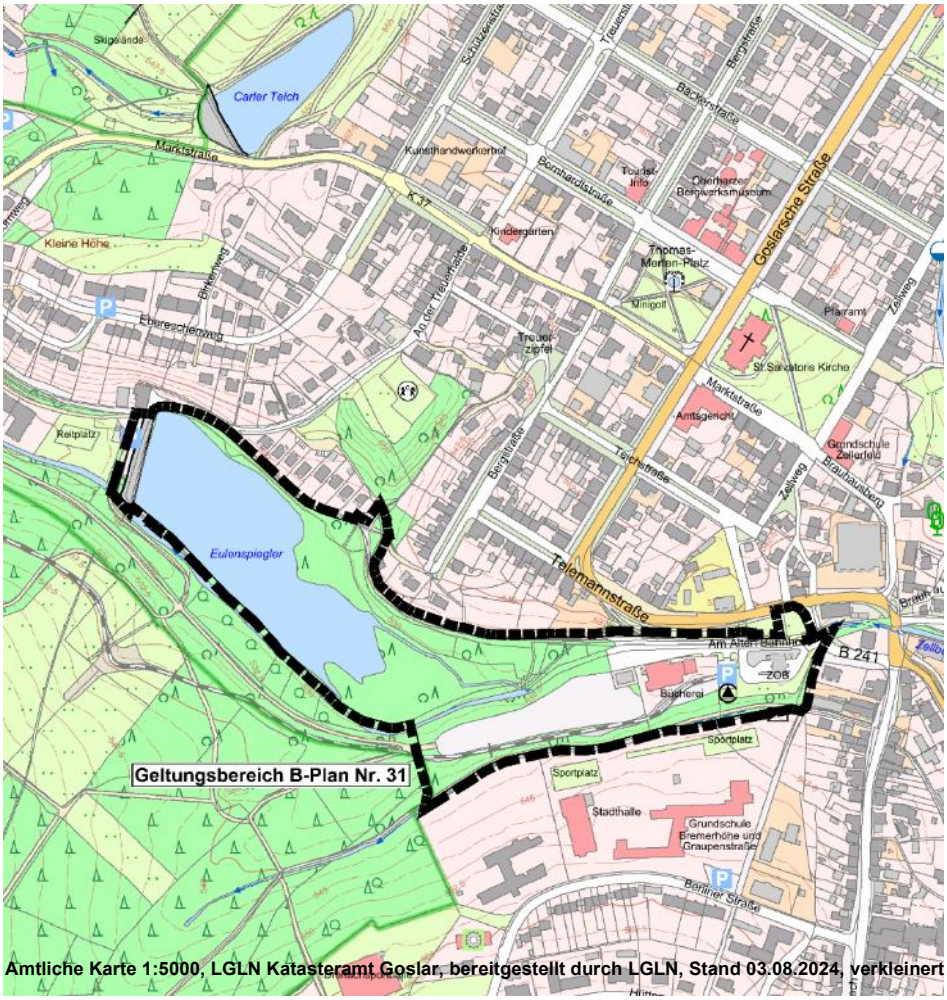
Berg- und Universitätsstadt
CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Bebauungsplan Nr. 31
„Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“



Amtliche Karte 1:5000, LGLN Katasteramt Goslar, bereitgestellt durch LGLN, Stand 03.08.2024, verkleinert

Begründung

Entwurf

Aufgestellt:

planungsbüro bolli
architektur ▲ städtebau

caroline-schelling-eck 15 37085 göttingen
tel.:0551 3072595 fax. 0551 3072894
info@architekt-bolli.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Planbericht 4

1. Geltungsbereich 4
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches 4
1.2 Örtliche Situation 7
1.3 Bestehendes Planungsrecht 8

2. Ziele und Zwecke der Planung 11
2.1 Planungsanlass 11
2.2 Allgemeine Planungsziele 12
2.3 Konkrete Planungsziele 13

3. Flächennutzungsplan 18

4. Regionalplanung 22

5. Festsetzungen 25
5.1 Größe und Gliederung des Gebietes 25
5.2 Gemeinbedarfsflächen 26
5.3 Maß der baulichen Nutzung 27
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 29
5.5 Grünflächen 30
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 33
5.7 Wasserflächen 35
5.8 Verkehrsflächen 36
5.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 38

6. Nachrichtliche Übernahmen 38

7. Kennzeichnung 40

8. Vermerke 44

9. Umweltschutz 45
9.1 Natur- und Landschaftsschutz 45
9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen 46
9.3 Immissionsschutz 47
9.4 Grundwasser- und Gewässerschutz 48

10. Eingriffsregelung 50

11. Altbergbau 51

12. Technische Infrastruktur 51

13. Finanzielle Auswirkungen 54

Teil 2 Umweltbericht 55

Büro Schwahn Landschaftsplanung Göttingen

Anlagen

- **Historische Nutzungsrecherche, Bebauungsplan Clausthal Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal“,** 02.07.2025
  AWIA Umwelt GmbH, Wilhelm-Berg-Straße 6, 37079 Göttingen, Dipl. Geogr. Christian Etzler

Teil 1 Planbericht

1. Geltungsbereich

1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Clausthal-Zellerfeld bildet das Zentrum der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, die 2015 aus der Samtgemeinde Oberharz neu gebildet wurde. Das Stadtgebiet umfasst die Bergstädte Clausthal-Zellerfeld, Altenau und Wildemann und die Gemeinde Schulenberg im Oberharz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Eulenspiegler Teich sowie das ehemalige Bahnhofsgelände an der „Nahtstelle“ der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.
Die „Nahtstelle“ der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld befindet sich am Zellbach, der die Bergstadt vom Westen nach Osten quert. Nördlich des Bachs befindet sich Zellerfeld und südlich Clausthal. An dieser Nahtstelle verlief auch die ehemalige Bahntrasse Langelsheim-Altenau und die Tagesförderbahn Otiliae-Schacht mit dem Bahnhofsgebäude und -gelände an der Straße “Am Alten Bahnhof“. Die Bahnstrecke wurde 1976 stillgelegt und ab 1977 bis auf das Bahnhofsgebäude und einem Lagergebäude zurückgebaut. Die Tagesförderbahn wird vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V. und ProDampf e.V. als Museumsbahn betrieben und unterhalten. Das ehem. Bahnhofsgebäude (Am Alten Bahnhof Nr. 5) wird heute als Stadtbibliothek und ein Nebentrakt (Am Alten Bahnhof Nr. 5a) als Vereinshaus genutzt. Das ehem. Lagergebäude diente zuletzt als Kfz-Werkstatt. Die sonstigen Flächen des ehem. Bahnhofsgeländes werden heute als zentraler Omnibusbahnhof (ZOB), als Reisemobilstellplatz und als Veranstaltungsfläche genutzt. In jüngster Zeit ist südlich des ehem. Bahnhofgebäudes eine moderne Pumptrack-Anlage errichtet wurden, um das Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Stadt zu verbessern. An das ehem. Bahnhofsgelände schließt sich nordwestlich der Eulespiegler Teich mit umgebenden Grün- und Parkflächen an. Der Zulauf des Teichs befindet sich südöstlich auf Höhe des Bahnhofsgeländes und das Dammbauwerk an der Nordwestseite des Teichs.

Der Planbereich umfasst neben dem ehem. Bahnhofsgelände und dem Eulenspiegler Teich mit seinen umgebenden Grünflächen auch die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich des ehem. Bahnhofsgebäudes sowie den Reisemobil-Stellplatz und den ZOB, östlich der Stadtbibliothek und des Vereinshauses. Des Weiteren sind in den Geltungsbereich der Fußweg an der Nordseite der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit seiner begleitenden Baumreihe und der Fußweg von der Straße zur Fußgängerampel an der Telemannstraße und die zwischen dem Weg und dem Straßenanschluss Am Alten Bahnhof/ Telemannstraße gelegenen Grünfläche einbezogen.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der südlichen Flurstücksgrenzen des ehem. Bahnhofsgeländes und verspringt an der Westseite des ehem. Bahnhofsgeländes an die südliche Flurstücksgrenze des Eulenspiegler Teichs. Hier folgt die Planbereichsgrenze der Flurstücksgrenze in nordwestliche Richtung bis zum Damm des Teichs. Der Dammkopf wird hier in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich des Damms folgt die Planbereichsgrenze erst der südlichen Flurstücksgrenze der Straße „An der Treuerhalde“ und dann den südlichen und südwestlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke des nordwestlich des Teichs gelegenen Wohngebiets. Östlich des Wohngebiets folgt die

Planbereichsgrenze der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 304/2, das entlang des Teichs den Uferweg und Grünflächen und entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“ Teile des Fußwegs sowie Parkplatz- und Grünflächen umfasst. Im östlichen Bereich verläuft die Planbereichsgrenze entlang der Westseite des Verbindungswegs von der Straße „Am Alten Bahnhof“ zur Fußgängerampel an der Telemannstraße und folgt dann unter Einschluss des Fußwegs und der östlich daran anschließenden Grünfläche der Straßen bis zur Straße „Am Alten Bahnhof“ beim ZOB. Hier folgt die Planbereichsgrenze der Ostseite des ZOB bis zur Südseite des ehem. Bahnhofsgeländes.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 71,542 m² und folgende Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Clausthal und Flur 4, Gemarkung Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (mit Information zur Flächennutzung):

Flur 14, Gemarkung Clausthal

Flurstück	59/9 teilweise	(ehem. Bahnhofsgelände, heute: ZOB, Reisemobil-Stellplatz, Teile der Straße „Am Alten Bahnhof“, Veranstaltungsfläche westlich des Bahnhof- und Lagergebäudes, begrünte Böschungsbereich an der Südseite und Gehölzriegel entlang des Zellbachs an der Nordseite, Museumsbahn an der Südseite im westlichen Bereich)
Flurstück	59/5	(ehem. Lagergebäude)
Flurstück	59/8	(ehem. Bahnhofsgebäude mit südlich und östlich angrenzenden Freiflächen, heute Stadtbibliothek, Vereinshaus, Pumptrack-Anlage und Grünflächen an der östlichen und südlichen Seite)
Flurstück	59/4	(ehem. Bahnhofsgelände, heute Grünfläche an der Ostseite vom ZOB)
Flurstück	325/5	(Straßenfläche „Am Alten Bahnhof“)

Flur 4, Gemarkung Zellerfeld

Flurstücke	367/284,366/254, 322	(Dammbereich Eulenspiegeler Teich)
Flurstück	251/1	(Damm- und Uferbereich

		Eulenspiegler Teich, mit Baumreihe entlang der Nordseite des Flurstücks)
Flurstück	252	(Eulenspiegler Teich mit Teich-, Ufer- und Verlandungsflächen sowie dem Zulaufgraben vom Zellbach)
Flurstück	239/2	(ehem. Grabenparzelle, heute Uferbereich)
Flurstücke	237/2, 550/231,231/3	(Uferbereiche mit Baumreihe entlang der Nordostseite der Flurstücke)
Flurstücke	303/1,237/1, 240/2, 304/2, 238/3, 238/6, 560/222	(Grünanlage entlang des Teichs mit Uferweg und begleitender Baumreihe sowie Fußweg und Grünflächen nördlich entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“)
Flurstücke	306/1, 306/2	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	231/2,226/7,232/4,226/8,226/3 253/3, 253/4	(Grünflächen östlich des Teichs, mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	305/6, 305/7, 305/8	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	253/2 teilweise	(Uferbereich zwischen Teich und Zellbach mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	323/6 teilweise	(Zellbach, teilweise offenes Gewässer, ab dem östlichen Ende des Teichflurstücks verrohrt bis zur östlichen Planbereichsgrenze, verrohrter Bereich teilweise Grünfläche und Straßenfläche der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Fahrbahnbereich, Verkehrsgrün und Parkplatzflächen)
Flurstück	224/4	(Straßenbereich der Straße

„Am Alten Bahnhof“ mit Verkehrsgrün-, Parkplatz-, Fuß-/ Radweg- und geringen Fahrbahnflächen)

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet wird erschlossen über die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Anschluss an die Telemannstraße und damit auch an das überörtliche Verkehrsnetz, da die Telemannstraße Teil der Bundesstraße B 241 ist, die von Goslar über Clausthal-Zellerfeld bis nach Osterode am Harz verläuft und den Harz von Nordost nach Südwest quert. Die B 241 stellt auch eine der Hauptverkehrsstraßen durch die Ortsteile Zellerfeld und Clausthal dar.

Südlich des Plangebiets im Ortsteil Clausthal befinden sich an der Berliner Straße in fußläufiger Entfernung zum ehem. Bahnhofsgelände mehrere wesentliche Bildungseinrichtungen (Grundschule Clausthal, Robert-Koch-Gymnasium, Volkshochschule Landkreis Goslar und die Haupt- und Realschule Clausthal-Zellerfeld). Daneben befindet sich hier noch die Stadthalle und das Freizeitbad Clausthal-Zellerfeld. Das Bahnhofsgelände und der ZOB kann von der Berliner Straße von Fußgängern und Radfahrern über einen Fuß- und Radweg, der östlich der Grundschule durch einen Grünzug verläuft, straßenunabhängig erreicht werden. Das Ortszentrum vom Ortsteil Clausthal mit der Universität, dem Marktplatz und der Marktkirche sowie Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km (Luftlinie) zum Plangebiet. Hier ist auch das Rathaus der Berg- und Universitätsstadt zu finden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m das Zentrum des Ortsteils Zellerfeld, in dem sich u.a. auch das Oberharzer Bergwerksmuseum sowie die Grundschule Zellerfeld befinden.

Der Eulenspiegler Teich im Plangebiet wurde bereits im 16. Jahrhundert für Bergbauzwecke angelegt und gehört damit zu den ältesten noch erhaltenen Bergbauteichen in und um Clausthal-Zellerfeld. Er liegt an der Grenze zwischen den ehemaligen Ortsteilen Clausthal und Zellerfeld auf dem Gebiet des Ortsteils Zellerfeld. Die Grenze bildet hier der Zellbach. Dieses historische Gewässer verläuft in einem künstlich geschaffenen Verlauf an der Südseite des Teichs mit Zulauf zum Teich an der Ostseite des Teichs. Von dort verläuft das Gewässer innerhalb des Plangebiets unterhalb der Straße „Am Alten Bahnhof“ verrohrt weiter in östliche Richtung.
Der Eulenspiegler Teich, der Zellbach und verrohrte Gräben nördlich und nordöstlich des Teichs sowie der Bremerhöher Graben an der südlichen Planbereichsgrenze sind als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (OHWR) als UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen.

Auf dem Bahnhofsgelände und dem Teich bestehen aufgrund der ehem. Bahnnutzungen und bergbaulichen Nutzungen Altlastenverdachtsflächen und sind die Flächen im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Zudem befindet sich das Plangebiet im

Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) und innerhalb eines Radonvorsorgegebietes.

Innerhalb des Teichbereichs befindet sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop.

Am östlichen Einfahrtsbereich zum ZOB befinden sich im Bereich einer kleineren Grünfläche der ehem. Schacht Frischer Hans sowie in unmittelbarer Nähe dazu ein weiterer Schacht. Die Schächte sind in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerste Talsperre von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Grane Talsperre übergeleitet wird.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Ein verbindlicher Bauleitplan wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht erstellt. Der Planbereich befindet sich daher im unbeplanten Innen- und Außenbereich. Während der Bereich mit dem Bahnhofsgebäude dem Reisemobilstellplatz und dem ZOB aufgrund der umgebenden Bebauung dem Innenbereich zugeordnet werden kann, sind die Veranstaltungsfläche westlich des Bahnhofgebäudes sowie der Eulenspiegler Teich mit den umgebenden Grünflächen dem Außenbereich zuzuordnen.

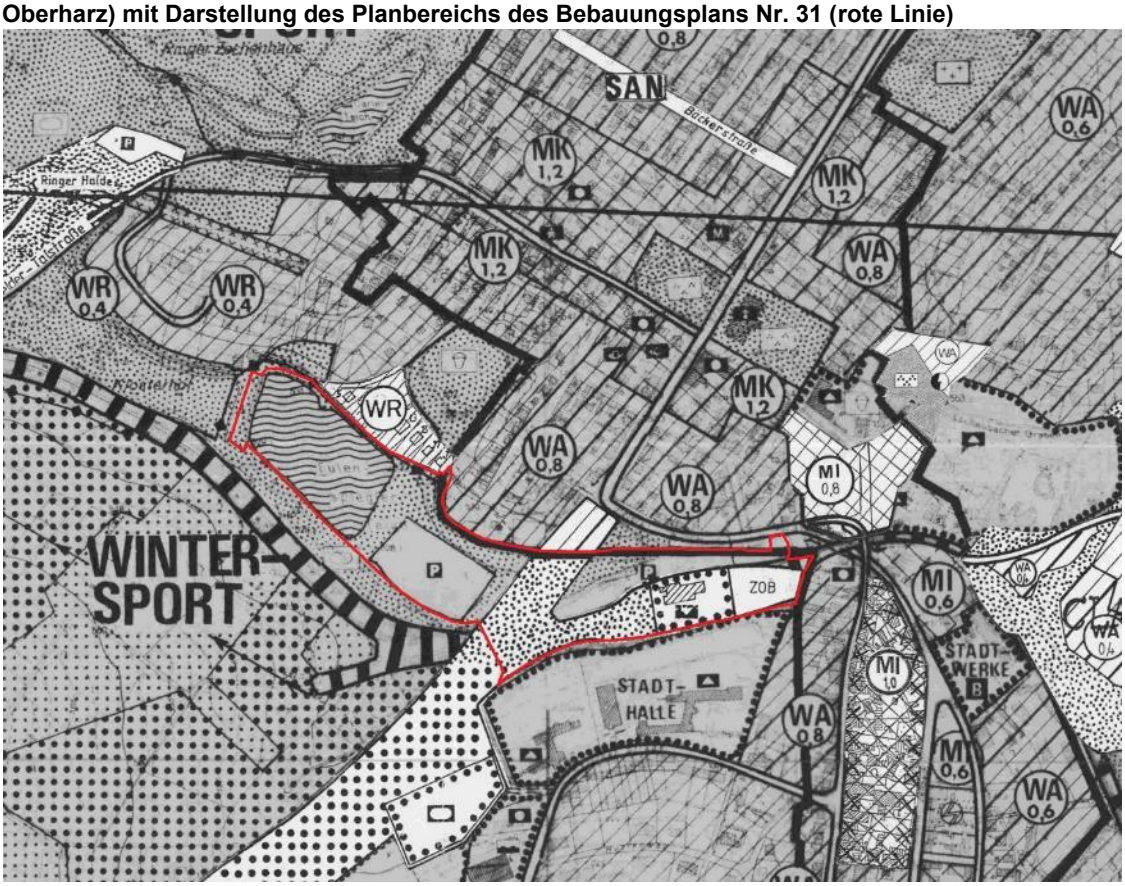
Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1976 und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans von 1986 ist das Plangebiet als Wasserfläche, Grünfläche Sport-/ Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Flächen für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bibliothek, Kurverwaltung), als Fläche für den ZOB und als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzflächen dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) des Zweckverbundes Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsbereich der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und im westlichen Bereich des Eulenspiegler Teichs als Vorranggebiet „Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ dargestellt.

Nachfolgend sind ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Luftbilder mit der örtlichen Lage und der derzeitigen Nutzung des Plangebiets abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

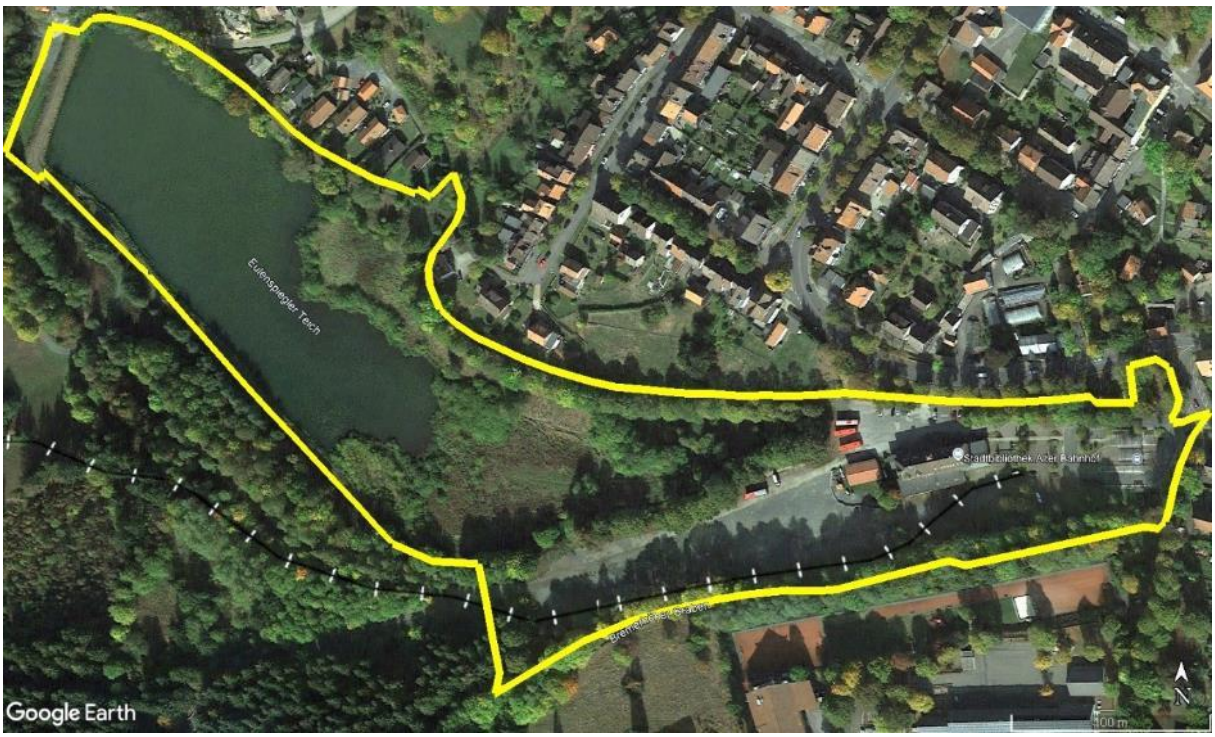
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan von 1976 (grau unterlegter Bereich) und 23. Änderung des Flächennutzungsplans von 1986 (weiß unterlegter Bereich) der Samtgemeinde Oberharz) mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 (rote Linie)



Luftbild 1 von Google Earth (06.10.2018) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelb-umrandet), Lage im Ortsteil Clausthal-Zellerfeld

Luftbild 2 von Google Earth (06.10.2018) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelb-umrandet), Lage im Siedlungsbereich

Luftbild 3 von Google Earth (06.10.2018) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelb-umrandet), derzeitige Flächennutzungen im Plangebiet



2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld plan im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes den Bau einer Schulmensa für die Grundschulen Clausthal und Zellerfeld, die für eine Ganztagsbetreuung der Schulkinder zwingend erforderlich ist. Der Standort bietet sich hier an, da er von beiden Grundschulen fußläufig gut erreichbar ist und auch über den nahen ZOB sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.
Geplant ist, die Schulmensa westlich der Stadtbibliothek (ehem. Bahnhofsgebäude) im Bereich des ehem. Lagerschuppens und der angrenzenden Veranstaltungsfläche zu errichten. Als Grundstücksfläche ist eine Fläche angrenzend an das Flurstück 59/8 der Stadtbibliothek mit einer Breite in westliche Richtung von ca. 50 m und einer Nordsüd-Ausrichtung von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/5, des Lagerschuppens, bis zu südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/9 vorgesehen. Von der Grundschule Clausthal, die sich südlich des Bahnhofsgelände an der Berliner Straße befindet, ist die geplante Schulmensa über den Fuß-/Radweg östlich der Grundschule von der Berliner Straße zur Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem vorhandenen Gehweg entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“, der von der Stadtbibliothek bis zur Schulmensa noch weiter auszubauen ist, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m zu erreichen. Von der Grundschule Zellerfeld an der Straßenecke Goslarsche Straße/ Brauhausberg beträgt die fußläufige Entfernung ca. 420 m. Die Schulmensa ist hier u. a. über den Brauweg, Zellweg, der Fußgängerampel über die Telemannstraße und den Fußwegen entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“ gut erreichbar. Aufgrund der von beiden Schulen guten Erreichbarkeit, dem Bestand von öffentlichen Einrichtungen sowie der baulichen Vorbelastung der Fläche (Lagerschuppen, Lagerflächen) stellt das ehem. Bahnhofsgelände den idealen Standort für den Bau der benötigten Schulmensa dar.

Neben der Schulmensa ist die Stadt in der Überlegung, auch das bisherige Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, das sich an der Straße „An der Marktstraße“ im Ortsteil Clausthal befindet und den heutigen Raumanforderungen nicht mehr genügt, durch einen Neubau westlich der geplanten Schulmensa zu ersetzen oder zu ergänzen. Mit der Lage des Standorts an der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Clausthal und Zellerfeld, der direkten Nähe zum ZOB und der guten Erreichbarkeit über die direkt am Bahnhofsgelände vorbeiführenden B 241 mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie der baulichen Vornutzung, stell auch hier das ehem. Bahnhofsgelände einen idealen Standort für den Bau eines neuen Rathauses dar.

Auf dem ehem. Bahnhofsgelände befinden sich neben der Stadtbibliothek mit einem Nebentrakt, der als Vereinshaus genutzt wird, noch ein Reisemobilstellplatz, der ZOB und öffentliche Parkplätze für PKW und Busse am Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ sowie die Museumsbahn der Tagesförderbahn Otiliae-Schacht. In jüngster Zeit ist zudem südlich der Stadtbibliothek eine Pumptrack-Anlage entstanden. Die vorgenannten Nutzungen sollen im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes grundsätzlich erhalten bleiben.
Der bisherige Parkplatz für die Busse im Bereich des Wendeplatzes wird jedoch als ungünstig betrachtet und soll in die Nähe des ZOB verlegt werden. Geplant ist hier die Verlegung des Busparkplatzes auf den Reisemobil-Stellpatz. Der Reisemobil-Stellplatz soll dafür in eine ruhigere und schönere Lage im Bereich des Eulenspiegler Teiches verlegt werden. Theoretisch wäre hier die Nutzung von Flächen im westlichen Teichbereich oder im Bereich des verrohrten und mit altem Baubestand eingefassten Grabenbereichs des Zellbachs, die im

Flächennutzungsplan als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt sind, möglich. Aufgrund der Lage dieser Flächen in der Kernzone des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ und im geschützten Biotop sowie der hohen Wertigkeit dieser Flächen für die Umwelt schließt sich eine bauliche Nutzung hier jedoch aus. Als Ersatzfläche für den Reisemobil-Stellplatz ist daher eine bisherige Grünfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg entlang der Nordseite des Teichs im direkten Anschluss an den Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ vorgesehen. Im Bereich dieser Flächen kann der vorhandene Baumbestand insbesondere entlang des Uferwegs und des Zellbachs erhalten bleiben und es werden im wesentlichen Flächen in Anspruch genommen, die außerhalb der Kernzone des Weltkulturerbes liegen. Nur die Zufahrt zum Reisemobilstellplatz sowie ein kleiner Teil der Stellplatzflächen liegen im Bereich der Kernzone. Da der Zellbach hier verrohrt ist, die den Verlauf des Zellbachs prägenden Bäume erhalten bleiben, der betroffene Bereich vorrangig außerhalb der Parzelle des Zellbachs liegt und der Anschluss der Stellplatzzufahrt im Bereich der Parzelle des Zellbachs bereits baulich durch den bisherigen Busparkplatz und dem Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ in Anspruch genommen wird, kann die Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar dem zustimmt, als gering gewertet werden.
Die Gleisanlage der Museumsbahn führte ursprünglich bis zum ehem. Bahnhofsgebäude. 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.
Die öffentlichen Parkplatzflächen an der Straße „Am Alten Bahnhof“ sind derzeit zu den Fahrbahnflächen nicht klar abgegrenzt. Mit der Verlegung des Busparkplatzes, der Anlage eines Gehwegs vor der Stadtbibliothek bis zur geplanten Schulmensa sowie der Schaffung einer sicheren Überquerungsmöglichkeit über der Straße „Am Alten Bahnhof“ auf Höhe der Stadtbibliothek für den Verkehrsweg der Schulkinder von der Grundschule Zellerfeld zur Mensa ist vor der Stadtbibliothek eine Neuordnung der bisherigen Parkplatz- und Wendeplatzsituation geplant. Zusätzlich notwendige öffentliche Parkplätze für die Mensa und das geplante Rathaus sollen im Bereich der bisherigen Lagerfläche entstehen. Planungen zur Umgestaltung des Straßenraums sowie für zusätzliche Parkplatzanlagen liegen jedoch noch nicht vor.

Mit der Ausweisung des Eulenspiegler Teiches, des Zellbachs und den nördlich und südlich des Teichs und des Bahnhofgeländes befindlichen Gräben als Teile des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ haben diese Anlagen eine besondere Bedeutung für die Kultur und den Naturraum erhalten. Die Kulturdenkmäler genießen besonderen Schutz und sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Parkplatznutzungen innerhalb der geschützten Kulturdenkmalflächen widersprechen dem Schutz der Kulturdenkmäler, da damit wesentliche Teile der Denkmäler sowie die Denkmale prägenden Gehölz- und Teichstrukturen zerstört werden würden. Zukünftig sollen bauliche Nutzungen im Bereich der Kulturdenkmäler weitestgehend ausgeschlossen werden, wobei geringe bauliche Nutzungen, wie dem geplanten Reisemobil-Stellplatz und der Umgestaltung des Wendeplatzbereiches der Straße „Am Alten Bahnhof“, die die Kulturdenkmäler nur gering beeinträchtigen, zulässig bleiben sollen. Bei den geplanten baulichen Nutzungen im Umfeld der Kulturdenkmäler ist der Schutz der Kulturdenkmäler zudem besonders zu berücksichtigen.

2.2 Allgemeine Planungsziele

Für den geplanten Bau der Schulmensa und dem Rathaus sowie die Verlegung des Reisemobilstellplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich, da sich die Flächen für die geplanten Standorte der Neubauten und des Reisemobilstellplatzes im Außenbereich befinden und die geplanten Flächennutzungen den bisherigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan als Grünflächen entgegenstehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sollen auch die bestehenden Nutzungen im Bereich des ehem. Bahnhofgeländes planungsrechtlich gesichert werden. Der Eulenspiegler Teich mit seinen angrenzenden Uferbereichen und dem Uferweg sowie bestehende Grünanlagen an der Straße „Am Alten Bahnhof“ sollen zum Schutz und der planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Bei der Flächennutzungsplanänderung sind die bisher dargestellten öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb der Kulturdenkmäler und der heutigen Grünanlage zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“ und der Telemannstraße aufzuheben und die Teichflächen und die umgebenden Grünflächen den heutigen und geplanten Nutzungen entsprechend darzustellen.

Da die Stadt die Aufgabe hat, Bildungs-, Kultur- und öffentliche sowie touristische Einrichtungen in ausrechender Qualität und Form für seine Bürger und Bürgerinnen sowie für Besucher und Besucherinnen des Naturparks Harz und seinen Städten und Ortschaften bereitzuhalten und weiterzuentwickeln, Kulturdenkmäler, den Naturraum und Grünanlagen zu schützen und Verkehrsinfrastruktureinrichtungen zu sichern, hat die Stadt die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Parallelverfahren am 12.09.2023 beschlossen. Der Bebauungsplan wird mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ geführt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Die Aufstellungsverfahren erfolgen im Normalverfahren mit Umweltbericht.

2.3 Konkrete Planungsziele

Für die Umsetzung des Baus der Mensa und der Vorhaltung einer Fläche für einen möglichen Rathausneubau sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage und Museumsbahn sollen die dafür benötigten und bereits in Anspruch genommenen Flächen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Dabei soll die Gemeinbedarfsfläche, die das ehem. Bahnhofsgelände (Flurstück 59/9) vom bisherigen Reisemobilstellplatz bis zum westlichen Ende des Bahnhofgeländes im Bereich des Bebauungsplanes und den Bereich zwischen dem Zellbach im Norden und der südlichen Planbereichsgrenze umfasst, in drei Bereiche gegliedert werden.
Der östliche Bereich entspricht dem Flurstück 59/8 und umfasst dabei die Stadtbibliothek, die Pumptrack-Anlage und Gleisanlagen der Museumsbahn. Als Zweckbestimmung sollen hier den Nutzungen entsprechend kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden,
Der mittlere Bereich befindet sich im Flurstück 59/9 und beinhaltet auch das Flurstück 59/5. Er weist eine Breite von ca. 50 m auf und grenzt östlich an das Flurstück 59/8. In diesem Bereich ist die Schulmensa geplant und der Erhalt der Museumsbahngleise. Den Nutzungen entsprechend sind hier als Zweckbestimmung Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.
Der westliche Bereich umfasst den verbleibenden Bereich des ehem. Bahnhofgeländes (Flurstück 59/9), der als Vorhaltefläche für den möglichen Neubau des Rathauses vorgesehen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich auch Gleisanlagen der Museumsbahn. Da die konkreten neuen Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche z. Zt. nicht abschließend bestimmbar sind, die Fläche aber für Verwaltungs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen

vorgehalten werden soll, werden als Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen soll dem Bestand und den geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung des Erhalts von wesentlichen Gehölzbereichen zum Schutz der Kulturdenkmäler im Bereich des Bahnhofgeländes entsprechend festgesetzt und die Flächenversiegelung auf das nötigste Maß beschränkt werden. Aufgrund der umfangreichen Sicherung von randlichen Gehölzstrukturen ergeben sich für den östlichen und mittleren Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,7, die nicht mehr überschritten werden kann, den vorhandenen und geplanten Gebäuden und Einrichtungen aber genügend Raum gibt. Erweiterungen der geplanten und bestehenden Einrichtungen sind dadurch im vertretbaren Rahmen möglich. Für die westliche Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,55 als Höchstmaß vorgesehen. Auch hier ist eine Überschreitung nicht mehr möglich. Eine höhere GRZ ist in diesem Bereich aufgrund des notwendigen Gehölzschutzes nicht möglich.
Bezogen auf den baulichen Bestand mit dem zweigeschossigen Bahnhofsgebäude und der geplanten eingeschossigen Schulmensa sollen für den östlichen und mittleren Bereich zur Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden. Im Bereich der Schulmensa soll damit zur Reduzierung der Flächenversiegelung bei einem Erweiterungsbedarf auch eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Da für den westlichen Bereich die späteren öffentlichen Nutzungen noch nicht abschließend feststehen, aufgrund des schmalen Flächenzuschnitts für ein Verwaltungsgebäude jedoch mehr als zwei Geschosse erforderlich werden können, soll für diesen Bereich zur Einfügung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild nur die maximale Gebäudehöhe bestimmt werden. Vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von max. 549 m über Normalhöhenull (NHN). Dies entspricht bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 535 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von ca. 14 m. Diese Gebäudehöhe liegt zwischen der Gebäudehöhen von 2- und 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (2-geschossig ca. 13 m, 3-geschossig ca. 16 m). und fügt sich damit noch in das vorhandene und geplante bauliche Umfeld ein. Bei der Höhe von 14 m kann hier z. B. ein 3-geschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach oder Flachdach realisiert werden. Bei Geschosshöhen von ca. 3,0 m und Einbindung eines Geschosses ins Erdreich sind auch 4-geschossige Gebäude möglich.
Passend zur festgesetzten GRZ und möglichen Geschossigkeit soll die Geschossflächenzahl (GFZ), die das bauliche Volumen mitbestimmt, festgesetzt werden. Für den östlichen und mittleren Bereich ist hier unter Berücksichtigung der GRZ von 0,7 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 vorgesehen. Dabei wird berücksichtigt, das größere Teile des Bereichs bereits durch andere Anlagen wie, z.B. der Pumptrack-Anlage oder geplanten Zuwegungen und Terrassen in Anspruch genommen werden, die der GFZ-Berechnung nicht unterliegen. Mit der vorgesehen GFZ von 1,0 können 50 % der Grundstücksfläche bei einer 2-geschossigen Bauweise überbaut werden und ist die GFZ ausreichend bemessen. Für den westlichen Bereich ist eine GFZ von 1,6 vorgesehen. Dies berücksichtigt bei der zu erwartenden Nichtausschöpfung der GRZ für Gebäude, da innerhalb des Gebiets auch Zuwegungen und Stellplätze anzulegen sind, eine mögliche 4-geschossige Bebauung. Mit der vorgesehen GFZ wird damit auch unter Beachtung des Einfügungsgebot von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild für das mögliche Verwaltungsgebäude die Realisierung einer ausreichenden Geschossfläche gewährleistet.
Zur Einfügung in die umgebende Bebauung soll für die Gemeinbedarfsflächen auch die Bauweise bestimmt werden. Die umgebende Bebauung und Bebauung innerhalb des Plangebiets weisen die ganze Bandbreite von Bauweisen auf. Es finden sich hier Einzel- und

Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser). Bei den Schulanlagen südlich des Plangebiets finden sich auch längere Gebäuderiegel und größere zusammenhängende bauliche Anlagen. Da mit der Stadtbibliothek ein Einzelgebäude im Plangebiet vorhanden ist und zwischen den Neubauten Freiflächen zur Vermeidung einer Riegelwirkung, die dem Naturraum entgegenstehen würde, erhalten werden sollen, wird für die östliche und mittlere Gemeinbedarfsfläche die offene Bauweise, die Gebäude bis 50 m Länge als Einzel- und Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässt, vorgesehen. Da im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche die bebaubare Fläche bezogen auf ein Verwaltungsgebäude sehr schmal ist, wird hier eine abweichende Bauweise vorgesehen, die vom Grundsatz her der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Das beschränkende Maß stellt hier die überbaubare Grundstücksfläche dar.
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufeld) sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen, von denen mit den Gebäuden auch Abstand gehalten werden kann, bestimmt werden. Vorgesehen ist die Festsetzungen eines Baufeldes für jede Gemeinbedarfsfläche, um Freiflächen zwischen den Baufeldern zu sichern. In der östlichen Gemeinbedarfsfläche orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den baulichen Bestand mit der Stadtbibliothek und der Pumptrack-Anlage. Erweiterungen werden hier noch in östliche Richtung vorgesehen. Für die mittlere Gemeinbedarfsfläche mit der geplanten Schulmensa sind die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Straße mit dem vorgegebenen Mindestgrenzabstand der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,0m geplant. Die Tiefe des Baufeldes ist mit 42 m vorgesehen, um rückwärtige Grundstücksteile, insbesondre für den Erhalt von ausreichenden Freiflächen und der Museumsbahn von Gebäuden und Einrichtungen der Hauptnutzung freizuhalten. Beim vorgesehenen Baufeld für den westlichen Bereich wird zur seitlichen Grundstücksgrenze des geplanten Schulmensagrundstücks ebenfalls der Mindestabstand der NBauO berücksichtigt. Bei den anderen Grenzen des Baufeldes wird nach Süden und Westen der Erhalt der Museumsbahn und an der Nordseite die notwendige Wegeverbindung zu den westlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen berücksichtigt. Für die Forst- und Landwirtschaft ist eine Zuwegung über die Gemeinbedarfsfläche zu den westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Planungsrechtlich soll die Wegeverbindung über die Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des forst- und landwirtschaftlichen Verkehrs gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen für die verkehrliche und fußläufige Erschließung, der öffentlichen Parkplätze, des ZOB und der Verlegung des Reisemobilstellplatzes sollen die dafür benötigten Flächen dem Bestand und den bisherigen Planungen entsprechend ausgewiesen werden. Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Am Alten Bahnhof“ sollen unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Straße bis zur westlichen Gemeinbedarfsfläche, der Weiterführung von bestehenden Gehwegen an der Südseite der Straße zur geplanten Schulmensa und der westlichen Gemeinbedarfsfläche sowie der Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzflächen und des Wendeplatzes im Bereich der Stadtbibliothek als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der Bereich des ZOB einschließlich des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes, der nunmehr als Busparkplatz dem ZOB zuzuordnen ist, soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ZOB vorgesehen werden. Der vorhandene Fußweg nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“, der zur Straße durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen abgetrennt ist, soll bis zum vorhandenen Uferweg verlängert und einschließlich dem Verbindungsweg zur Telemannstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen werden. Der vorhandene öffentliche Parkplatzbereich im Bereich des bisherigen Wendeplatzes der Straße „Am Alten

Bahnhof“ soll städtebaulich geordnet und durch zusätzliche Grün- und Baumpflanzungen gegliedert werden. Im Bebauungsplan sollen die vorgesehenen Parkplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Die Ersatzfläche für den Reisemobil-Stellplatz soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Reisemobil-Stellplatz in der vorgesehenen Fläche festgesetzt werden. Die Flächenausweisung soll dabei auf das dafür nötige Maß beschränkt werden. Die derzeitige Planung ermöglich derzeit die Errichtung von ca. 11 Reisemobilabstellplätzen mit den dafür notwendigen Zufahrts- und Wendebereichen.

Besondere Eingrünungsmaßnahmen für die Neubauten sind aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes im Umfeld und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht geplant und erforderlich. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen der Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens mit dem alten Baumbestand entlang des Zellbachs und des mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschungsbereichs an der Südseite des Bahnhofgeländes als Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert werden. Nur innerhalb der Erhaltungsfläche entlang des Zellbachs sollen Befestigungen für schmale Wegebankette, die den Baumbestand nicht gefährden, entlang der Zuwegung zu den westlichen Waldflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Wegebreite auch für größere Forstfahrzeuge zu gewährleisten.
Die vorhandenen und neu geplanten Grünflächen außerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, planungsrechtlich durch die Festsetzung der Grünflächen als Uferbegrünung, Dammbereich, Parkflächen, Grünanlage und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün- gesichert werden. Für vorhandene Grünflächen soll daneben der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung und für neue Grünflächen Neupflanzungen vorgegeben werden. Da im Bereich der zu erhaltende Grünfläche südlich des ZOB die Verlängerung des Gleises der Museumsbahn vorgesehen ist, ist diese bei den Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die Teichfläche des Eulenspiegler Teichs, seines Zulaufs und der offene Bereich des Zellbachs, sollen planungsrechtlich insbesondere zum Schutz des Kulturdenkmals gesichert und als Wasserflächen festgesetzt werden. Die Flächenausweisungen sollen dabei die bei der Vorlage zum Weltkulturerbe dargestellten Wasserflächen des Teichs umfassen. Zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (OHWR) ist die festgelegte Weltkulturerbe Kernzone im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen und auf die fast vollständige Lage des Plangebiets in der Pufferzone um die geschützten Denkmalbereiche hinzuweisen. Ebenso ist das geschützte Biotop innerhalb der Teichfläche nachrichtlich zu berücksichtigen. Die verrohrten Bereiche des Zellbachs und des Bremerhöher Grabens, die im Geltungsbereich des Plangebiets liegen und teilweise dem Weltkulturerbe Bereich zuzuordnen sind, sollen nachrichtlich dargestellt werden.

Des Weiteren befinden sich im Planbereich zwei Altlastenverdachtsflächen (ehem. Bahnhofsgelände und Werk Tanne Eulenspiegler Teich), die im Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen sind. Eine „Historische Nutzungsrecherche“ der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehem. Bahnhofgeländes zur Voruntersuchung möglicher Altlastenstandorte wurde durch die AWIA Umwelt GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung eingestellt.

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) und befindet sich gemäß Allgemeinverfügung

des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig innerhalb eines Radonvorsorgegebietes. Zudem ist der gesamte Boden durch den Altbergbau im Harz mit Schadstoffen belastet. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich darauf hingewiesen.

An der Einfahrt zum ZOB befinden sich der Schacht Frischer Hans sowie ein weiterer Schacht der ehem. Bergbautätigkeiten in Clausthal-Zellerfeld. Die Standorte der Schächte werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Immissionsschutzuntersuchungen werden nicht durchgeführt, da der ZOB, die Stadtbibliothek, der Reisemobilstellplatz, die Pumptrack-Anlage sowie die Vereinsnutzungen bereits bestehen und sich die von den geplanten baulichen Vorhaben ausgehende Lärmbelastung für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld das Plangebiets noch nicht erfassen lässt. Soweit erforderlich, sind die Schallschutzanforderungen bei den Einzelgenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die Natur und die Umwelt zu ermitteln und Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen erstellt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen werden, soweit rechtlich möglich, in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, der mit der Bebauung von bisher unbebauten Flächen erfolgt, kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden und erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen. Vorgesehen ist der Ausgleich des Wertedefizits über den Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2). Die Umsetzung und Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme werden vertraglich gesichert.

Die technische Erschließung des Plangebiets soll vorrangig mit Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanälen in der Straße „Am Alten Bahnhof“ erfolgen. Hier sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Das anfallende Oberflächenwasser soll über Rückhalteanlagen gedrosselt der Vorflut bzw. dem angrenzenden Gewässer zugeführt werden.
Die Löschwasserversorgung soll über vorhandene Hydranten und durch eine neue Löschwasserentnahmestelle mit Löschwasserspeicher gewährleistet werden.
Vorhandene Leitungen und Kanäle, die die zukünftigen Bauflächen queren, sollen, soweit möglich, umgelegt und technische Einrichtungen wie z.B. vorhandene Trafostationen und Verteiler, die von Baumaßnahmen berührt werden, an andere Standorte in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern verlegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen damit folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- **Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf für die geplante Schulmensa und den eventuellen Rathausneubau unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes (Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage, Museumsbahn „Tagesförderbahn Otiliae-Schacht“) auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld**

- **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfsflächen zur Einbindung der Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild und der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes**
- **Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden ZOB mit Erweiterung für einen Busparkplatz**
- **Bereitstellung einer Fläche für den umzulegenden Reisemobilstellplatz im Bereich der Grünfläche westlich des bisherigen Busparkplatzes zwischen dem verrohrten Zellbachbereich und dem Uferweg als Ersatz für die bisherige Fläche am ZOB**
- **Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen öffentlichen Verkehrserschließung über die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Verlängerung der Straße nach Westen zur Erschließung der neuen Gemeinbedarfsflächen sowie zur Anlage eines Wendeplatzes und einer Verlängerung des vorhandenen Fußwegs auf der Südseite der Straße bis zu den Gemeinbedarfsflächen**
- **Neuordnung der Parkplatzsituation an der Straße durch Ausweisung von Parkplatzflächen und gliedernden Verkehrsgrünflächen.**
- **Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Fußwege entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“ von der Telemannstraße bis zum Uferweg am Eulenspiegler Teich zur Bereitstellung sicherer fußläufiger Verkehrswege**
- **Planungsrechtliche Sicherung der Wasserflächen und des Uferbereichs des Eulenspiegler Teichs, vorhandener öffentlicher Grünflächen am Teich, an der Straße „Am Alten Bahnhof“ und am ZOB sowie des Erhalts von Grün- und Gehölzstrukturen am Zellbach, des Böschungsbereichs an der Südseite des Bahnhofgeländes und im Straßenraum zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ und zum Erhalt des das Plangebiet prägenden Naturraums**
- **Festsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zum Klima- und Naturschutz wie die Vorgabe von Dachbegrünungen, wasserdurchlässigen Befestigungen für Stell- und Parkplätze, der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten sowie der Beschränkung der Flächenversiegelung**
- **Bereitstellung von externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft**
- **Planungsrechtliche Sicherung bzw. Berücksichtigung von bestehenden gesetzlichen Vorgaben, Bodenbelastungen sowie des Altbergbaus (Kulturdenkmäler und des geschützten Kernzonenbereichs Weltkulturerbe „Oberharze Wasserwirtschaft“, geschütztes Biotop, Bodenplanungsgebiet, Bodenbelastung des gesamten Geltungsbereichs, Altlastenverdachtsflächen, Lage des Gebiets in einem Radonvorsorgegebiet, Altbergbau-Schächte)**

3. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1976 und 23. Änderung des Flächennutzungsplans von 1986 ist das Plangebiet als Wasserfläche, Grünfläche

Sport-/ Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Flächen für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bibliothek, Kurverwaltung), als Fläche für den ZOB und als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzflächen dargestellt.

Die dargestellte Wasserfläche umfasst den westlichen Bereich des Teichs. Die Grünflächen umfassen den östlichen Bereich der Teichparzelle mit Ausnahme einer großen Parkplatzfläche, die innerhalb der Teichparzelle vorgesehen war, sowie die Uferbereiche des Teichs, die Veranstaltungsfläche und südlichen Böschungsbereiche westlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes. Die Gemeinbedarfsfläche beinhaltet den Bereich des ehem. Bahnhofgebäudes und des bisherigen Wohnmobilstellplatzes von der Straße „Am Alten Bahnhof“ bis zur südlichen Planbereichsgrenze des Bebauungsplans. Die Fläche für den ZOB umfasst den Bereich des realisierten ZOB einschließlich der südlich angrenzenden Grünfläche. Die Straßenverkehrsflächen öffentliche Parkplatzflächen umfassen die bereits benannte Parkplatzfläche im Bereich der Teichparzelle sowie den Bereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit der Grünfläche an der Ecke Am Alten Bahnhof/ Telemannstraße. Die dargestellte Parkplatzfläche mit der Straße „Am Alten Bahnhof“ zieht sich noch nach Westen über den verrohrten Zellbachbereich bis zum Anfang der Bachverrohrung und schließt den Gehölzstreifen entlang der Bachverrohrung mit ein.

Südwestlich und westlich grenzt das Plangebiet an Park- und Bahnanlagenflächen, südlich an Waldflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, östlich und nördlich vorrangig an Wohnbauflächen. Der Bereich zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“ und der Telemannstraße ist als Parkplatzfläche dem Parkplatz an der Straße „Am Alten Bahnhof“ zugeordnet. Die Telemannstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der festgesetzte östliche Bereich des Eulenspiegler Teichs mit den angrenzenden Uferbereichen, Teile der Straße „Am Alten Bahnhof“, die Fläche für den Gemeinbedarfsfläche der Bibliothek, Teile der Grünflächen sowie der ZOB können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Da jedoch der Eulenspiegler Teich in der Größe der ausgewiesenen Weltkulturerbe Fläche zum Schutz des Weltkulturerbes ausgewiesen werden soll und sich im westlichen Planbereich deutliche Abweichungen von den Zielen der bisherigen Flächendarstellungen ergeben, die nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können, wie z.B. die Vergrößerung der Gemeinbedarfsflächen, der Reisemobil-Stellplatz und die Herausnahme der bisher dargestellten Parkplatzflächen im Teichbereich und über dem verrohrten und als Kulturdenkmal geschützten Zellbach, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Den Planungszielen entsprechend werden im Flächennutzungsplan die Weltkulturerbe Flächen des Eulenspiegler Teichs als Wasserflächen dargestellt. Die Wasserfläche des Zellbachs wird hier aufgrund des Karten-Maßstabs nicht gesondert dargestellt. Der Zellbach wird hier den Grünflächen zugeordnet. Da im Bereich des Teiches und des Zellbachs keine Sport- und Spielstätten mehr geplant sind und entsprechende Anlagen teilweise auch dem Schutz des Weltkulturerbes entgegenstehen würden, werden die dem Teich umgebenden Grünflächen, die Grünflächen im Bereich des verrohrten Zellbachs sowie die Grünanlagen südlich und nördlich des ZOB und der Bibliothek einheitlich als öffentliche

Grünflächen dargestellt. Eine Gliederung der Grünflächen in Uferbereich, Parkanlagen und Grünanlagen wie im Bebauungsplan ist hier aufgrund des Kartenmaßstabs 1:5000 nicht sinnvoll. Die dargestellten Parkplatzanlage innerhalb der Teichparzelle wird aufgehoben, da eine entsprechende Anlage dem Schutz des Weltkulturerbes entgegenstehen würde und nicht mehr den Zielen der Stadt entspricht. Die bestehende Grünfläche zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“ und der Telemannstraße, die bisher als Parkplatzfläche dargestellt ist, wird ebenfalls der öffentlichen Grünfläche zugordnet. Die Fläche des ZOB wird auf die tatsächlich realisierte Fläche des ZOB reduziert. Hier wird jedoch die westlich angrenzende Fläche des bisherigen Reisemobilstellplatzes, die zukünftig als Busstellplatz genutzt werden soll, dem ZOB zugeordnet. Die südlich des ZOB und der Busstellplatzanlage gelegenen Grünflächen werden zum Schutz und Erhalt der Grünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der neue Reisemobil-Stellplatz auf einer Dreiecksfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg wird als Straßenverkehrsfläche Reisemobilstellplatz dargestellt. Die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Bibliothek wird bis auf den Bereich des bisherigen Reisemobilstellplatzes und der südlich angrenzenden Grünfläche vom Ursprungsplan übernommen. Da zwischenzeitlich südlich des Bahnhofgebäudes eine Pumptrack-Anlage errichtet wurde, wird jedoch der Nutzungszweck erweitert und auch sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Für die Umsetzung der Planungsziele zur Errichtung der geplanten Schulmensa und des Verwaltungsgebäudes werden die westlich der Bibliothek gelegenen Bereiche des baulich und als Veranstaltungsfläche genutzten ehemaligen Bahnhofgeländes als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dabei sind für den geplanten Bereich der Mensa die Zweckbestimmung Schule vorgesehen und, da in diesem Bereich auch die Museumseisenbahn verläuft, auch kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Für den Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes werden aufgrund der noch nicht abschließenden Entwicklungen für diesen Bereich und der vorhandenen Museumseisenbahnstrecke als Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltungen sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinbedarfsfläche nicht in die einzelnen Nutzungsbereiche unterteilt und die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten auf der Flächennutzungsplanebene allgemein für die dargestellte Gemeinbedarfsfläche zugelassen. Die Untergliederung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Nachrichtlich werden die Grenzen der Weltkulturerbe Kernzonen als Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und des geschützten Biotops als Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt und auf die Lage des Gebiets im Bodenplanungsgebiet hingewiesen. Die Standorte der Altlastenverdachtsflächen werden entsprechend gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,2 ha. Davon entfallen auf:

- Flächen für den Gemeinbedarf ca. 1,69 ha
- öffentliche Grünflächen ca. 1,18 ha
- Wasserflächen Eulenspiegler Teich ca. 1,59 ha
- Straßenverkehrsflächen
  - ZOB ca. 0,28 ha
  - Öffentlicher Parkplatz ca. 0,28 ha
  - Reisemobilstellplatz ca. 0,18 ha

Ein Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans ist unter Kapitel 1.3 Bestehendes Planungsrecht abgebildet. Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Entwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedruckt. Ein Plan in Originalgröße ist den Unterlagen zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu entnehmen.

Maßstabsloser Auszug mit der Karte aus dem Entwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

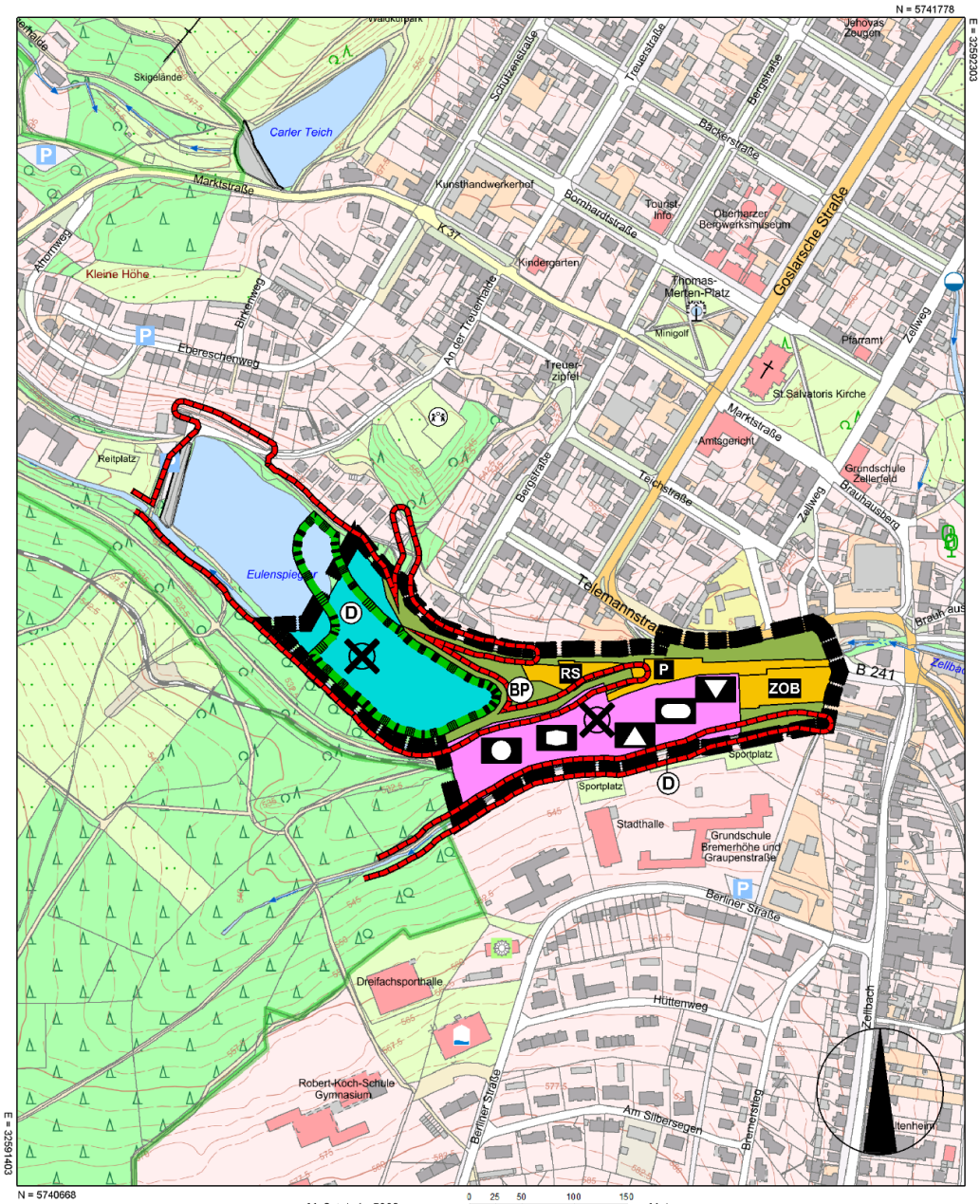
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Clausthal-Zellerfeld, Stadt
Gemarkung: Zellerfeld

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am: 08.08.2024



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Goslar - Stand: 03.08.2024
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20240808_85790

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

4. Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) des Zweckverbundes Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsbereich der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld dargestellt. Gem. dem RROP 2008 bildet Clausthal-Zellerfeld unter Einbeziehung der Bereiche Erbprinztanne, Werk Tanne und Schwarzenbach Kurklinik das Mittelzentrum der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (vormals Samtgemeinde Oberharz). Als Mittelzentrum hat Clausthal-Zellerfeld im mittelzentralen Verbund der Stadt Goslar, Bad Harzburg und Seesen auch oberzentrale Teilfunktionen zu übernehmen. Insbesondere sind diese Mittelzentren als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln und haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist zudem als Universitätsstandort zu sichern und zu entwickeln.
Gem. dem RROP 2008 bilden die Mittelzentren auch die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Gem. Kapitel II „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen“, Ziff. 2.2 „Soziale, kulturellen und Bildungsinfrastruktur“ Nr. 1 RROP 2008 sollen die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens an den leistungsfähigen zentralen Standorten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern.
Mit der geplanten Sicherung vorhandener kultureller Einrichtungen und der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltung und für kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie von Flächen für Bildungseinrichtungen wird den vorgenannten Zielen der Raumordnung entsprochen.

Gem. RROP 2008 ist Clausthal-Zellerfeld zudem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen und Kulturdenkmälern sowie von Kultureinrichtungen wie der Bücherei, Vereinsräumen und der Strecke der Museumbahn und der Ausweisung von gemeindlichen Flächen für weitere kulturelle Einrichtungen wird den besonderen Entwicklungsaufgaben Rechnung getragen.

Der westliche Bereich des Eulenspiegler Teichs ist im RROP 2008 als Vorranggebiet „Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ dargestellt. Gem. Kapitel III „Ziele und Grundsätze zu Freiraumstrukturen, Freiraumnutzungen und zum Klimaschutz“, Ziff. 1.4 „Natur und Landschaft“, Nr. 10 sind diese Vorranggebiet für „*den Naturschutz wertvolle Gebiete … von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung, die für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer Bedeutung sind ….. In diesen Gebieten und ihren Randbereichen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“*
Mit der Aufhebung der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Parkplatzfläche im Bereich des Flurstücks des Eulenspiegler Teichs und der planungsrechtlichen Sicherung des Eulenspiegler Teichs und seiner Uferbereiche sowie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünanlagenflächen, bestehender Baumreihen und bepflanzten Böschungsbereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Zweckbestimmung des Vorranggebietes entsprochen und der Erhalt dieses für den Naturschutz wertvollen Gebiets langfristig gesichert.

Im RROP 2008 sind die Kulturdenkmäler im Plangebiet nicht als „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ dargestellt. Gem. Kapitel III, Ziff. 1.5 „Kulturlandschaft“, Nr. 2 sind jedoch

„regional bedeutsame kulturelle Sachgüter, dazu zählen u.a. historische Bausubstanz, historische Gärten und Parkanlagen, einzelne Kultur- und Bodendenkmale sowie historisch wertvolle Gegenstände, sind an ihrem ursprünglichen Standort und in ihrem Kulturzusammenhang zu sichern und zu erhalten.“ Hierzu zählen auch die Denkmäler des „Oberharzer Wasserregal“. Folgende weiteren Ziele und Grundsätze wurden hierzu im RROP 20028 vorgegeben:

- Nr. 3: *„Wertvolle Teile der Kulturlandschaften und kulturelle Sachgüter tragen als Elemente der wirtschafts-, bau-, kunst-, sozial-, natur- und kulturgeschichtlichen Entwicklung zur Identifikation für die Bewohner und zur touristischen Attraktivität des Großraums Braunschweig bei. Sie sollen erhalten und gepflegt werden.“*
- Nr. 4: *„Bedeutsame Teile der Kulturlandschaften und kulturelle Sachgüter sollen als Zielpunkte für nachhaltigen Tourismus und Naherholung mit dem ÖPNV und dem regionalen Radwegenetz verbunden werden.“*

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Eulenspiegler Teichs und seiner Uferbereiche sowie den wesentlichen Gehölz- und Grünzügen entlang der Kulturdenkmäler und der Nähe zum ZOB wird den vorgenannten Zielen und Grundsätzen entsprochen. Lediglich im Randbereich der als Welterbe ausgewiesenen Kernzone des verrohrten Bereichs des Zellbachs bestehen vorhandene Straßenverkehrsflächen und sind Flächenversiegelungen für den geplanten Reisemobil-Stellplatzes geplant. Da die unterirdische Grabenverrohrung und die bestehenden und prägenden Gehölzriegel im Denkmalbereich davon nicht tangiert werden, sind die Beeinträchtigungen des Denkmals durch die vorhandene und geplante Flächennutzung hier jedoch sehr gering. Die vorgesehenen Maßnahmen unterliegen zudem der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar. Im Bebauungsplan sind die Grenzen der ausgewiesenen Weltkulturerbe Kernzonen als nachrichtliche Übernahme zum Schutz und Erhalt der Denkmäler auf Ebene des Bebauungsplans übernommen worden.

Gem. Kapitel III, Ziff. 1.7 „Bodenschutz“,
Nr. 1 ist *„der Boden als*

- *Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- *Teil des Naturhaushaltes und*
- *prägendes Element von Natur und Landschaft*

zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Boden ist flächensparend in Anspruch zu nehmen.

Nr. 5 sind *„belastete Böden langfristig zu sanieren und einer raumverträglichen Nutzung zuzuführen“.*

Nr. 6 sollen *„zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme verstärkt brachfallende Gewerbe- und Industriegebiete (Brachflächenrecycling) in die Wiedernutzung genommen werden.*

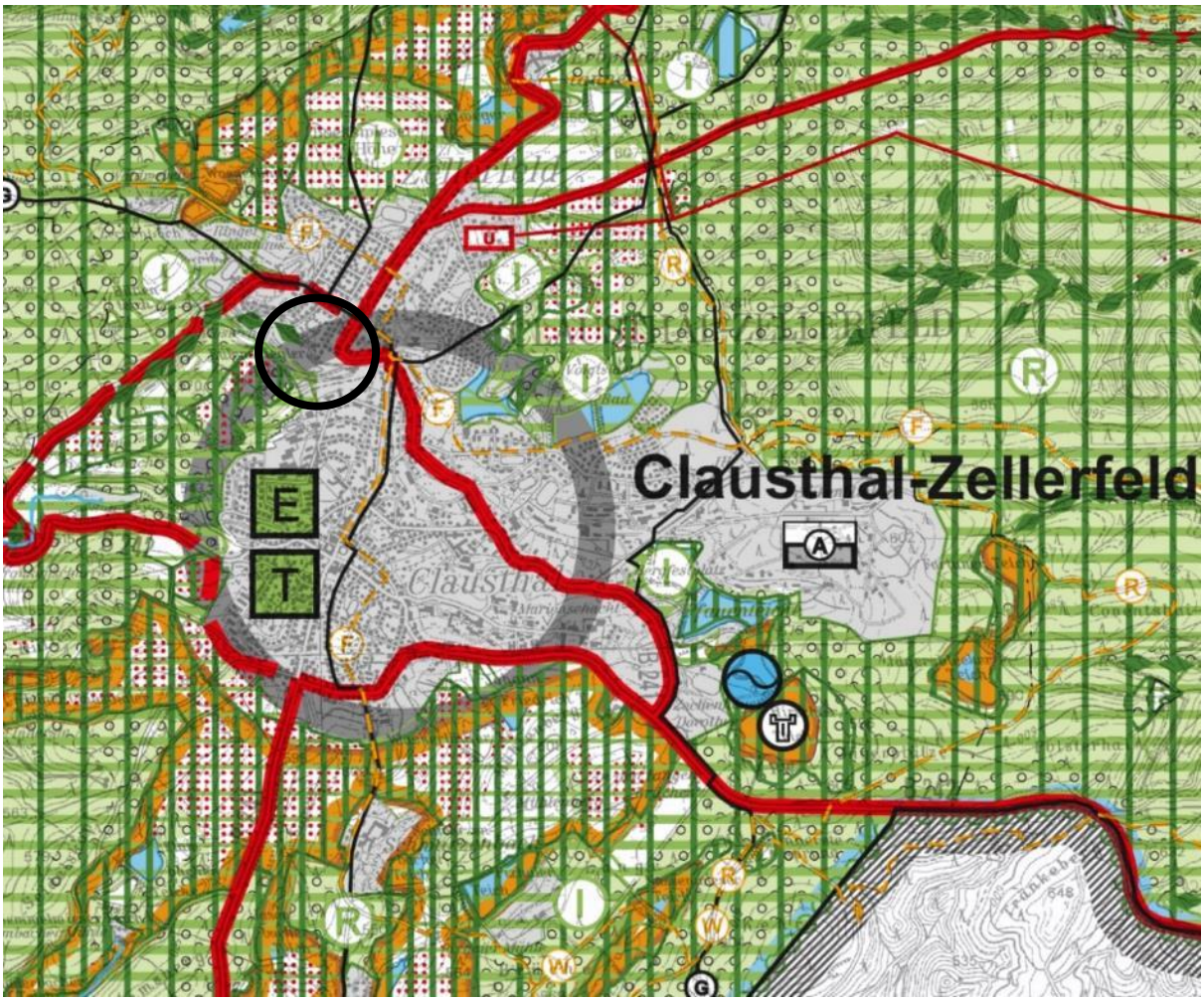
Die vorhandenen Teich- und Grünflächen werden größtenteils planungsrechtlich in Ihrem Bestand gesichert. Der Bereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, dies umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Bahnhofsbereich, ist bis auf den Reisemobil-Stellplatz bereits bebaut oder wird als befestigte Lagerfläche genutzt. Für die Erstellung des Reisemobil-Stellplatzes werden Teile einer bisherigen Grünfläche in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung wird hier jedoch unter Berücksichtigung des Erhalts von wesentlichen Baumpflanzungen im Randbereich des Stellplatzes auf das für den Nutzungszweck

notwendige Maß beschränkt. Zudem sollen die Stellplatze in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt und Freiflächen zwischen den Stellplatzbereichen als Grünflächen verbleiben. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen werden wasserdurchlässige Befestigungen für bestimmte Flächennutzungen vorgegeben und wird die Überbauung auf das nötigste Maß beschränkt. Große Teile der bestehenden Gehölzriegel an den Seiten der Gemeinbedarfsflächen werden planungsrechtlich gesichert. Den Zielen zum Bodenschutz wird damit im Wesentlichen entsprochen.

Südwestlich des Eulenspiegler Teichs grenzen Vorranggebiete für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ und „Natur und Landschaft“ und ein Vorbehaltsgebiet „Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet“ an das Plangebiet. Die dargestellten Vorranggebiete werden durch die Planungen nicht berührt. Die planungsrechtliche Sicherung des Teichs und der Grünflächen entspricht jedoch auch den Zielen für die angrenzenden Gebiete.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 des Regionalverband Großraum Braunschweig abgedruckt:

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 des Regionalverband Großraum Braunschweig (1. Änderung „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“ Ergänzendes Verfahren Gem. § 11 Abs. 6 ROG, Zeichnerische Darstellung, Kartenblatt „Süd“) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (schwarzer Kreis)



5. Festsetzungen

5.1 Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 71.537 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

öffentl. Verwaltung/ sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= ca.	9.569	m²
Schule/ kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= ca.	2.987	m²
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Sportanlagen	= ca.	4.336	m²
	= ca.	**16.892**	**m²**

2. Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, Am Alten Bahnhof	= ca.	2.329	m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:			
- Reisemobil-Stellplatz	= ca.	1.241	m²
- Zentraler Busbahnhof ZOB	= ca.	2.319	m²
- Parkplatz, öffentlich	= ca.	217	m²
- Fuß-/ Radweg, öffentlich	= ca.	560	m²
	= ca.	6.666	m²

3. Grünflächen

öffentliche Grünflächen:				
- Uferbereich	G1	= ca.	6.149	m²
- Dammbereich	G2	= ca.	1.336	m²
- Grünanlagen	G3/ G3a	= ca.	3.510	m²
- Stellplatzeingrünung	G4	= ca.	515	m²
- Parkanlage		= ca.	2.238	m²
- Verkehrsgrün (V)		= ca.	419	m²
		= ca.	**14.167**	**m²**

4. Wasserflächen

Wasserflächen:			
- Teich (Eulenspiegler Teich)	= ca.	33.219	m²
- Gewässer (Zellbach)	= ca.	593	m²
	= ca.	33.812	m²

5. überbaubare Grundstücksflächen (in Gemeinbedarfsflächen enthalten)

überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen:			
- öffentl. Verwaltung/ sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= ca.	3.238	m²
- Schule/ kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	= ca.	1.755	m²
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Sportanlagen	= ca.	1.885	m²
	= ca.	**6.878**	**m²**

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Gemeinbedarfsflächen enthalten)	= **ca.**	**5.378**	**m²**
Geschütztes Biotop (in Wasserfläche Teich enthalten)	**= ca.**	**16.651**	**m²**

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	= **ca.**	**71.537**	**m²**
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (in anderen Flächen enthalten):			
- Altlastenverdachtsfläche AF1	= ca.	19.204	m²
- Altlastenverdachtsfläche AF2	= ca.	33.254	m²
	= ca.	**52.458**	**m²**
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (in Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche enthalten)	**= ca.**	**747**	**m²**

5.2 Gemeinbedarfsflächen

Den Planungszielen entsprechend wird für die Umsetzung des Baus der Mensa und der Vorhaltung einer Fläche für einen möglichen Rathausneubau sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage und Museumsbahn die dafür benötigten und bereits in Anspruch genommenen Flächen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dazu wird die Gemeinbedarfsfläche, die das ehem. Bahnhofsgelände (Flurstück 59/9) vom bisherigen Reisemobilstellplatz bis zum westlichen Ende des Bahnhofgeländes im Bereich des Bebauungsplanes und den Bereich zwischen dem Zellbach im Norden und der südlichen Planbereichsgrenze umfasst, in drei Bereiche gegliedert.
Der östliche Bereich entspricht dem Flurstück 59/8 und umfasst dabei die Stadtbibliothek, die Pumptrack-Anlage und die geplanten neue Gleisanlagen der Museumsbahn. Die bisherigen Gleise in diesem Bereich, die bis zum ehem. Bahnhofsgebäude führten, wurden mit der Errichtung der Pumptrack-Anlage zurückgebaut und sollen durch neue Gleise südlich der Pumptrack-Anlage ersetzt werden. Eine Baugenehmigung für die neuen Gleise liegt bereits vor. Als Zweckbestimmung werden für diesen Bereich den vorhandenen und genehmigten Nutzungen entsprechend kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Die Flächengröße des östlichen Bereichs beträgt ca. 4.336 m².
Der mittlere Bereich befindet sich im Flurstück 59/9 und beinhaltet auch das Flurstück 59/5. Er weist eine Breite von ca. 50 m auf und grenzt östlich an das Flurstück 59/8. In diesem Bereich ist die Schulmensa geplant und der Erhalt der Museumsbahngleise. Den geplanten und bestehenden Nutzungen entsprechend werden hier als Zweckbestimmung Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Der mittlere Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.987 m².

Der westliche Bereich umfasst den verbleibenden Bereich des ehem. Bahnhofgeländes (Flurstück 59/9) mit einer Flächengröße von ca. 9.569 m², der als Vorhaltefläche für den möglichen Neubau des Rathauses vorgesehen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich auch Gleisanlagen der Museumsbahn.
Da die konkreten neuen Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche z. Zt. nicht abschließend bestimmbar sind, die Fläche aber für Verwaltungs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorgehalten werden soll, werden als Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.
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 ehemaligen Bahnhofsareal soll jedoch eine weitere öffentliche Nutzung in diesem Gebiet 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, dass der bisherige Standort für bestimmte Verwaltungseinrichtungen oder auch allgemein als Verwaltungsstandort verbleibt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, um die Überbauung der Grundstücke unter Berücksichtigung des Bedarfs, des Erhalts von wesentlichen Gehölzbereichen zum Schutz der Kulturdenkmäler im Bereich des Bahnhofgeländes und des umgebenden Natur- und denkmalgeschützten Raumes zu steuern und das Einfügen der Gebäude in den Orts- und Landschaftsraum so weit wie möglich zu gewährleisten. Dabei soll die Flächenversiegelung auf das nötigste Maß beschränkt werden.

GRZ

Aufgrund der umfangreichen Sicherung von randlichen Gehölzstrukturen ergeben sich für den östlichen und mittleren Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,7, die nicht mehr überschritten werden kann, den vorhandenen und geplanten Gebäuden und Einrichtungen aber genügend Raum gibt. Erweiterungen der geplanten und bestehenden Einrichtungen sind dadurch im vertretbaren Rahmen möglich.

Für die westliche Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,55 als Höchstmaß vorgesehen. Auch hier ist eine Überschreitung nicht mehr möglich. Eine höhere GRZ kann in diesem Bereich aufgrund des notwendigen Gehölzschutzes nicht festgesetzt werden.

Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit der textl. Festsetzung 1.1 ausgeschlossen.

GFZ

Passend zur festgesetzten GRZ und der vorgesehenen Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude wird die Geschossflächenzahl (GFZ), die das bauliche Volumen mitbestimmt, festgesetzt. Für den östlichen und mittleren Bereich ist hier unter Berücksichtigung der GRZ von 0,7 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 vorgesehen. Dabei wird berücksichtigt, das größere Teile des Bereichs bereits durch andere Anlagen wie, z.B. der Pumptrack-Anlage oder geplanten Zuwegungen und Terrassen der Schulmensa in Anspruch genommen werden, die der GFZ-Berechnung nicht unterliegen. Mit der vorgesehen GFZ von 1,0 können 50 % der Grundstücksfläche bei einer 2-geschossigen Bauweise überbaut werden und ist die GFZ ausreichend bemessen.

Für den westlichen Bereich wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Dies berücksichtigt eine mögliche 3 - 4-geschossige Bebauung. Auch hier ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GFZ von 0,55 mit einem Gebäude nicht voll ausgeschöpft werden kann, da zur Grundfläche auch z. B. die Stellplatzanlagen und befestigte Lagerflächen sowie sonstige Verkehrsflächen und Nebenanlagen zählen und z. B. auch die Gleise der Museumsbahn bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen sind. Mit der vorgesehenen GFZ wird unter Beachtung des Einfügungsgebot von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild für das mögliche Verwaltungsgebäude die Realisierung einer ausreichenden Geschossfläche gewährleistet.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Bezogen auf den baulichen Bestand mit dem zweigeschossigen Bahnhofsgebäude und der geplanten eingeschossigen Schulmensa werden für den östlichen und mittleren Bereich zur Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich der Schulmensa soll damit zur Reduzierung der Flächenversiegelung bei einem Erweiterungsbedarf auch eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Da für den westlichen Bereich die späteren öffentlichen Nutzungen noch nicht abschließend feststehen, aufgrund des schmalen Flächenzuschnitts für ein Verwaltungsgebäude jedoch mehr als zwei Geschosse erforderlich werden können, wird für diesen Bereich zur Einfügung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild nur die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes ist ein Baukörper für ein Verwaltungsgebäude in die Länge und Höhe zu entwickeln, um eine ausreichende Geschossfläche zu erzielen. 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. Für das Verwaltungsgebäude wird in Anlehnung an die Gebäudehöhe des ehem. Bahnhofsgebäudes eine Gebäudehöhe von max. 549 m über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 535 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von ca. 14 m. Diese Gebäudehöhe liegt zwischen der Gebäudehöhen von 2- und 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (2-geschossig ca. 13 m, 3-geschossig ca. 16 m). und fügt sich damit in das vorhandene und geplante bauliche Umfeld ein. Mit der zulässigen Gebäudehöhe von ca. 14 m wird ein möglicher Verwaltungsneubau nur bis zu 1 m über der Höhe des Bahnhofsgebäudes liegen. Bei der Höhe von 14 m kann hier z. B. ein 3-geschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach oder Flachdach realisiert werden. Bei Geschosshöhen von ca. 3,0 m und Einbindung eines Geschosses ins Erdreich sind auch 4-geschossige Gebäude möglich. I.d.R. benötigen heutige moderne Verwaltungsgebäude insbesondere aufgrund der technischen Gebäudeausstattung und den statischen Erfordernissen jedoch deutlich höhere Geschosshöhen, so dass hier eher von einem 3-geschossigen Gebäude auszugehen ist (z. B. 3 x 4 m Geschosshöhe plus Sockel und Dachaufbau bei Flachdachgebäuden). 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 und wird dem Einfügungsgebot in das Orts- und Landschaftsbild ausreichend entsprochen.
Um untergeordnete Dachaufbauten, wie Klimaanlagen, Lüftungsanlagen oder andere Aufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen), die über die Höhe des Gesamtgebäudekörpers hinausgehen können, zuzulassen, wird mit der textlichen Festsetzung 1.2 eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe für notwendige Anlagen für den Einsatz

regenerativer Energien und für die Haustechnik sowie Fahrstuhlüberfahrten und eingehauste Dachzugänge ermöglicht.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemein

Eine kleinteilige Gliederung der Gebäude wie z.B. bei der vorhandenen Bebauung nördlich der Telemannstraße ist hier aufgrund der Planungen (Schulmensa) und der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen mit z.B. für ein Verwaltungsgebäude sehr schmalen Grundstück nicht möglich. Dennoch ist eine Gliederung zwischen drei Hauptnutzungen (Bibliothek, Schulmensa, Verwaltungsgebäude) vorgesehen. Größere und lange Gebäudekomplexe, wie im Plangebiet mit dem Verwaltungsgebäude geplant, finden sich südlich des Plangebiets an der Berliner Straße mit der Grundschule Clausthal (Gebäudekomplex-Länge ca. 117 m), der Stadthalle (Länge ca. 55 m) und dem Studentenwohnheim, ehem. Oberbergrat-Albert-Schule (Gebäudekomplex-Länge ca. 75 m).

Bauweise

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung wird für die Gemeinbedarfsflächen die Bauweise bestimmt. Die umgebende Bebauung und Bebauung innerhalb des Plangebiets weisen die ganze Bandbreite von Bauweisen auf. Es finden sich hier Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser). Bei den Schul-, Gemeinbedarfs- und Wohnanlagen südlich des Plangebiets finden sich auch längere Gebäuderiegel und größere zusammenhängende bauliche Anlagen.

Da mit der Stadtbibliothek ein Einzelgebäude im Plangebiet vorhanden ist und zwischen den Neubauten Freiflächen zur Vermeidung einer Riegelwirkung, die dem Naturraum entgegenstehen würde, erhalten werden sollen, wird für die östliche und mittlere Gemeinbedarfsfläche die offene Bauweise, die Gebäude bis 50 m Länge als Einzel- und Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässt, vorgesehen. Das beschränkende Maß stellt hier zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche dar, die im Bereich der geplanten Schulmensa eine max. Gebäudelänge von 44 m zulässt. Im Bereich der Stadtbibliothek beträgt die Länge des Baufeldes ca. 68 m und weist das Bestandsgebäude bereits eine Länge von ca. 50 m auf. Ein Neubau in diesem Bereich müsste daher z.B. getrennt vom Bestandsgebäude errichtet werden.

Da im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche die bebaubare Fläche bezogen auf ein Verwaltungsgebäude sehr schmal ist, wird hier eine abweichende Bauweise vorgesehen, die vom Grundsatz her der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Das beschränkende Maß stellt hier die überbaubare Grundstücksfläche dar. Sollte auf der Gemeinbedarfsfläche für das Verwaltungsgebäude die gesamte zur Verfügung stehende Länge der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenutzt werden, könnte hier eine Gebäudelänge von ca. 136 m realisiert werden. Da auf der Fläche jedoch auch Stellplatz- und Nebenanlagen entstehen werden, ist hier von einem deutlich kürzeren Gebäude auszugehen, das eher im Bereich der Länge der vorgenannten Grundschule liegen dürfte. Konkrete Pläne hierzu liegen jedoch noch nicht vor.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen, von denen mit den Gebäuden auch Abstand gehalten werden kann, bestimmt. Um Freiflächen zwischen den Baufeldern zu sichern und einen durchgängigen Gebäuderiegel zu vermeiden, der der ortüblichen Bebauung nicht mehr entsprechen und dem Orts- und

Landschaftsbild entgegenstehen würde, wird für jede Gemeinbedarfsfläche ein Baufeld festgesetzt.

In der östlichen Gemeinbedarfsfläche orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den baulichen Bestand mit der Stadtbibliothek und der Pumptrack-Anlage. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst hier den Bereich der Bibliothek mit Nebentrakt und lässt geringe Erweiterungen bzw. einen kleineren Neubau östlich der Bibliothek zu. Das beschränkende Maß nach Süden ist die Pumptrack-Anlage und in östliche Richtung der vorhandene Stellplatzbereich (zukünftig ZOB) von dem mit einem Neubau ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden soll. Zum Schulmensa-Grundstück ist ebenfalls ein Abstand von 3,0 m vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst damit ca. 1.885 m².

Für die mittlere Gemeinbedarfsfläche mit der geplanten Schulmensa werden die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Straße mit dem vorgegebenen Mindestgrenzabstand der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,0m festgesetzt. Um rückwärtige Grundstücksteile, insbesondere für den Erhalt von ausreichenden Freiflächen und der Museumsbahn von Gebäuden und Einrichtungen der Hauptnutzung freizuhalten, wird die Tiefe des Baufeldes mit 42 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst damit ca. 1.755 m².

Beim vorgesehenen Baufeld für den westlichen Bereich wird zur östlichen Grundstücksgrenze des geplanten Schulmensagrundstücks ebenfalls der Mindestabstand der NBauO berücksichtigt. Bei den anderen Grenzen des Baufeldes wird nach Süden und Westen der Erhalt der Museumsbahn und an der Nordseite die notwendige Wegeverbindung zu den westlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen, die der Forst- und Landwirtschaft als Zuwegung über die Gemeinbedarfsfläche zu den westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten ist, berücksichtigt. Beide genannten Anlagen liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Planungsrechtlich wird die Wegeverbindung über die Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des forst- und landwirtschaftlichen Verkehrs gesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung der Museumsbahn ist nicht erforderlich, da sie als kulturelle Einrichtung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst in diesem Bereich ca. 3.238 m².

5.5 Grünflächen

Allgemein

Die vorhandenen und neu geplanten Grünflächen außerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, planungsrechtlich aus Natur-, Klima-, Arten- und Denkmalschutzgründen sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und als Erholungsbereiche durch die Festsetzung der Grünflächen als Uferbegrünung, Dammbereich, Parkflächen, Grünanlage und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün- gesichert. Für vorhandene Grünflächen wird der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen und der gleichwertige Ersatz bei Abgang von Gehölzen über die textlichen Festsetzung 4.3 verbindlich geregelt. Über diese Festsetzung wird auch eine Bekämpfung der invasiven Neophytenflur im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes sowie entlang des Teichweges (Japanischer Staudenknöterich, Drüsiges Springkraut), die nicht erhalten werden muss, durch manuelle Maßnahmen zugelassen.

Öffentliche Grünflächen - Uferbegrünung (G1) -

Die vorhandenen Grünflächen nördlich und östlich des Eulenspiegler Teichs, die dem Teichbereich zuzuordnen sind und den Uferbereich des Teichs darstellen, werden ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferbereich festgesetzt. Der Uferbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.149 m².
Mit der textlichen Festsetzung 4.3 wird der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen und der gleichwertige Ersatz bei Abgang von Gehölzen verbindlich geregelt. Über diese Festsetzung wird eine Bekämpfung der invasiven Neophytenflur im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes sowie entlang des Teichweges (Japanischer Staudenknöterich, Drüsiges Springkraut), die nicht erhalten werden muss, durch manuelle Maßnahmen zugelassen.

Öffentliche Grünflächen - Dammbereich (G2) -

Die vorhandene begrünte Dammbereich am westlichen Ende des Eulenspiegler Teichs, wird seiner Nutzung entsprechend als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dammbereich festgesetzt. Der Dammbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.336 m².

Öffentliche Grünflächen - Grünanlagen (G3/3a) -

Die vorhandenen Grünanlagen nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“, zwischen dem neugeplanten Reisemobil-Stellplatz und der Gemeinbedarfsfläche bzw. der Verlängerung der Straße „Am Alten Bahnhof“ und südlich des ZOB werden als öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlagen festgesetzt. Dabei wird die Grünfläche südlich des ZOB (G3a) gegenüber dem Ist-Bestand etwas erweitert. Die genehmigte Neuverlegung der Gleise der Museumsbahn verläuft südlich der Pumptrack-Anlage im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb der G3a-Fläche einschl. einem Ausweichgleis bis auf Höhe des überdachten Haltebereichs des ZOB. Dabei wird mit der Gleisanlage der südliche Bereich des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes tangiert und werden ca. 2 bis 4 Stellplätze überplant. Der mit den Gleisanlagen betroffene Bereich wird, da er nicht mehr dem ZOB zuzuordnen ist und bis auf das Gleisbett entsiegelt werden kann, der G3a-Fläche zugeordnet. Die G3/G3a-Flächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 3.510 m².
Mit der textlichen Festsetzung 4.3 werden neben dem Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen innerhalb der G3a-Fläche die genehmigte Neuverlegung der Gleise der Museumsbahn sowie eine Zuwegung zu den Gleisen zugelassen. Dabei wird bestimmt, dass die Gleise so zu führen sind, das vorhandene Gehölze so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Für im Zuge der Baumaßnahme zu rodende Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Über die textliche Festsetzung 4.3 wird zudem für den Reisemobil-Stellplatz über die G3 und der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordseite der Flächen für den Gemeinbedarf eine Wegeverbindung mit einer Breite von max. 2,0 m in wasserdurchlässiger Befestigung zu den gemeindlichen Einrichtungen zugelassen, um kurze fußläufige Wegeverbindung zu ermöglichen. Die Wegeverbindung ist dabei so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden. Wenn möglich sollte der Weg als Grasweg ausgebildet werden. Da diese Wegeverbindung den verrohrten denkmalgeschützten Zellbachbereich quert, sind für diesen Weg die notwendigen denkmal- und wasserrechtlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und ist eine Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsmöglichkeit erst mit einer Genehmigung realisierbar.

Öffentliche Grünflächen - Stellplatzeingrünung (G4) -

Mit der Anlage des mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Reisemobil-Stellplatzes westlich des Wendebereiches der Straße „Am Alten Bahnhof“ werden vorhandene Grünanlagen tangiert. Zur Eingrünung des Stellplatzes werden diese umgebenden und stellplatzgliedernde Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Stellplatzeingrünung festgesetzt. Diese Grünflächen, die aufgrund der Baumaßnahme neu angelegt werden müssen, sind gem. der textl. Festsetzung 4.4 mit 20 Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen und ist zusätzlich innerhalb dieser Grünflächen eine Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) als dreimal verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Insgesamt umfassen die Grünflächen eine Fläche von ca. 515 m².

Öffentliche Grünflächen - Parkanlage -

Der Bereich mit dem vorhandenen Uferweg an der Nordseite des Eulenspiegeler Teichs vom Grundstück An der Treuerhalde Nr. 19 bis zum nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“ festgesetzten Fuß-/Radweg mit seinen angrenzenden Grünflächen und der Baumreihe entlang des Weges wird seiner Nutzung als Erholungsbereich entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Vorhandene Bäume der wegbegleitenden Baumreihe werden im Bereich des Reisemobil-Stellplatzes, auch wenn sie bereits über die textl. Festsetzung 4.3 zu erhalten sind, als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um insbesondere bei der baulichen Umsetzung des Reisemobilstellplatzes auf den besonderen Schutz dieser Bäume unter Beachtung des Wurzelraums aufmerksam zu machen. Über die textl. Festsetzung 4.3 wird der vorhandene Weg durch die Zulässigkeit von Wegen und Plätzen in wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb der Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Insgesamt umfasst die Parkanlage eine Fläche von ca. 2.238 m².

Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün -

Die vorhandenen Grünflächen im Bereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem ZOB, die dem Verkehrsraum zuzuordnen sind und größtenteils mit Bäumen bepflanzt sind, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Gem. textl. Festsetzung 4.2 sind die Grünflächen einschl. ihrer vorhanden Bepflanzung insbesondere der Baumpflanzungen zu erhalten und die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen nach Abschluss der Arbeiten als Grünflächen mit Bodendeckern sowie Kleinsträuchern und, soweit vorher vorhanden, auch mit Baumpflanzungen wieder herzustellen.

Zur Gliederung und Gestaltung der nördlich der Bibliothek vorhandenen Parkplatzflächen und zur klaren Abtrennung eines nördlich dieser Parkplätze vorgesehenen Gehwegs, der eine sichere Verbindung zwischen dem vorhandenen Fußweg an der Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem Park- bzw. Uferweg und zum Gehweg zur Telemannstraße schaffen soll, werden 4 kleinere Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die gem. textl. Festsetzung 4.2 mit Bodendeckern sowie Kleinsträuchern zu bepflanzen sind. Die festgesetzten drei neu anzulegenden Verkehrsgrünflächen zwischen den öffentlichen Parkplätzen sind zusätzlich mit Winter-Linden (Tilia cordata) als dreimal verpflanzter Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm als Ergänzung der bestehenden Baumreihe zu bepflanzen. Die Verkehrsgrünflächen umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 419 m².

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzerhalt

Die vorhandenen Bäume der wegbegleitenden Baumreihe am Park- bzw. Uferweg nördlich des Reisemobil-Stellplatzes werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um insbesondere bei der baulichen Umsetzung des Reisemobil-Stellplatzes auf den besonderen Schutz dieser Bäume unter Beachtung des Wurzelraums aufmerksam zu machen. Die vorhandenen zu erhaltenden Bäume südlich des Zellbachs im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche G 3, die die bachbegleitende Begrünung darstellen und den Uferbereich maßgeblich prägen, sowie vorhandene Bäume im Straßenraum der Straße „Am Alten Bahnhof“, beim ZOB und im Bereich der angrenzenden Grünanlagen werden im Bebauungsplan ebenfalls als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der Erhalt der Bäume wird ergänzend dazu über die textl. Festsetzung 4.3 geregelt.

Die das Plangebiet und den Naturraum maßgeblich prägenden Gehölzstrukturen am Uferbereich des Zellbachs und dem Böschungsbereich an der Südseite der Gemeinbedarfsflächen werden innerhalb der Gemeinbedarfsflächen als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Erhaltungsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5.378 m². Der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Grünflächen und der gleichwertige Ersatz bei Abgang von Gehölzen wird über die textlichen Festsetzung 4.3 verbindlich geregelt. Über die textliche Festsetzung 4.3 wird zudem für den Reisemobil-Stellplatz über die G3 und der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordseite der Flächen für den Gemeinbedarf eine Wegeverbindung mit einer Breite von max. 2,0 m in wasserdurchlässiger Befestigung zu den gemeindlichen Einrichtungen zugelassen, um kurze fußläufige Wegeverbindung zu ermöglichen. Die Wegeverbindung ist dabei so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung.

Dachbegrünung

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Baugebieten Rechnung zu tragen, werden, um das örtliche Klima zu verbessern, Retentionsräume aufgrund der Flächenversiegelungen zu schaffen sowie die Außenwohnbereichsqualität und das Habitatangebot zu steigern und dem Flächenverlust von Naturräumen und der Aufheizung von großflächig versiegelten Siedlungsbereichen entgegenzuwirken, ergänzend zu den bisher erlassenen Grünfestsetzungen die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen vorgegeben.

Mit der Festsetzung 4.5 werden für Flachdächer von 0° bis 5° Dachneigung > 10 m² Gründächer mit einer mind. extensiven Dachbegrünung vorgegeben. Ausgenommen sind lichtdurchlässige Flachdächer wie. z.B. verglaste Vordächer, lichtdurchlässige Carport- und Balkonbedachungen sowie Flachdächer von Bauteilen in geneigten Dächern wie z.B. Flachdachgauben. Die Anlage von technischen Anlagen, Belichtungsanlagen, Dachwegen und Dachterrassen wird nicht ausgeschlossen, um eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen als Erholungs- und Freizeitbereiche

sowie für die notwendigen Zuwegungen insbesondere auf Tiefgaragendächern zuzulassen. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist auch auf Gründächern möglich und schließt sich nicht aus. Die Vorgabe zur Anlage von Gründächern wird auf Flachdachbauten beschränkt, da bei steilen Dächern der konstruktive und der Unterhaltungsaufwand für die Gründächer sehr hoch und i.d.R. in keinem Verhältnis mehr zum klimatischen und ökologischen Nutzen steht. Da für Gebäude Photovoltaikanlagen gesetzlich vorgeschrieben sind, wird zudem aus Gestaltungsgründen auf die Festsetzung von Gründächern auf geneigten Dächern verzichtet. Zur Besonnung und Bewässerung der Gründächer müssten die Photovoltaikanlagen auch auf den geneigten Dächern aufgeständert werden, was zu einer Verunstaltung der Dächer führen und das Landschafts- und Ortsbild nachteilig beeinflussen könnte. Die Anlage von Gründächern wird auch auf geneigten Dächern hier aber auch nicht ausgeschlossen und bleibt grundsätzlich möglich, soweit der Denkmalschutz dem nicht entgegensteht.

Bei der Anlage der Dachbegrünung sind die Hinweise und Vorgaben der FLL- Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. [www.fll-ev.de]) zur Bauwerksbegrünung – 1. Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, 2) zu beachten und zu berücksichtigen.

Schotter-Gärten

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächennutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem örtlichen Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 4.1 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung dieser Flächen, die zum Teil auch der GRZ-Berechnung unterliegen, mit Kies- und Schotter reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren, wird mit der textl. Festsetzung 3. Stellplätze festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze/ Parkplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen/ Parkplätzen nur in wasserdurchlässiger Form mit

- mineralisch oder hydraulisch gebundene Deckschichten,
- Rasengittersteine mit Oberbodenauffüllung oder/und
- Pflasterung mit breiten Fugen, z.B. Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster
- mit breiten Fugen mit Oberbodenauffüllung

zu befestigen sind. Abweichend davon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird.

Die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze ist den a. a. R. d. Technik nach DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024), DWAA/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 befürchten sind.

Allgemein

Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen sind gem. textl. Festsetzung 4.6 von den jeweiligen Grundstückseigentümern den Festsetzungen entsprechend umzusetzen und Neupflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der textlichen Festsetzung 4.8 wird eine Pflanzauswahl für die Bepflanzung der Grünflächen G4 Stellplatzeingrünung für Bäume und Sträucher vorgegeben, um hier die Pflanzung von standortgerechten Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Stellplatznutzung zu gewährleisten.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet kann mit den vorgesehenen Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden, da die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für geeignete Ausgleichsflächen nicht ausreichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.817 Werteinheiten. Der notwendige Ausgleich wird aus dem Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2) bereitgestellt. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird mit der textlichen Festsetzung 4.7 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriffsflächen im Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich zwischen den niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Clausthal-Zellerfeld gesichert.

5.7 Wasserflächen

Die Teichfläche des Eulenspiegler Teichs, seines Zulaufs und der offene Bereich des Zellbachs, werden planungsrechtlich insbesondere zum Schutz des Kulturdenkmals gesichert und als Wasserflächen festgesetzt. Die Flächenausweisungen umfassen dabei die bei der Vorlage zum Weltkulturerbe dargestellten Wasserflächen des Teichs und des Zellbachs. Zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (OHWR) ist die festgelegte Weltkulturerbe Kernzone um die geschützten Gewässerbereiche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und es wird auf die fast vollständige Lage des Plangebiets in der Pufferzone um die geschützten Denkmalbereiche hingewiesen.

Das geschützte Biotop innerhalb der Teichfläche wird nachrichtlich dargestellt.

Die verrohrten Bereiche des Zellbachs und des Bremerhöher Grabens, die im Geltungsbereich des Plangebiets liegen und teilweise dem Weltkulturerbe Bereich zugeordnet sind, werden in ihrer ungefähren Lage und mit der jeweiligen festgelegten Weltkulturerbe Kernzone im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5.8 Verkehrsflächen

Allgemein

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen für die verkehrliche und fußläufige Erschließung, der öffentlichen Parkplätze, des ZOB und der Verlegung des Reisemobilstellplatzes werden die dafür benötigten Flächen dem Bestand und den bisherigen Planungen entsprechend festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Am Alten Bahnhof“ werden unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Straße bis zur westlichen Gemeinbedarfsfläche, der Weiterführung von bestehenden Gehwegen an der Südseite der Straße zur geplanten Schulmensa und der westlichen Gemeinbedarfsfläche sowie der Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzflächen und des Wendeplatzes im Bereich der Stadtbibliothek als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Vorhandene und geplante Grünflächen im Bereich der Straße werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche umfasst eine Fläche von ca. 2.329 m².

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Der Bereich des ZOB einschließlich des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes, der nunmehr als Busparkplatz genutzt und dem ZOB zugeordnet werden soll, wird, mit Ausnahme des südlichen Bereichs des Stellplatzes, der für die Museumsbahn benötigt wird, der vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ZOB festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche ZOB, sind die notwendigen baulichen Anlagen für den Betrieb und die Unterhaltung des ZOB zulässig. Der ZOB-Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.319 m².

Fußweg

Der vorhandene Fußweg nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“, der zur Straße durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen abgetrennt ist, wird bis zum vorhandenen Park- und Uferweg verlängert und einschließlich dem Verbindungsweg zur Telemannstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der festgesetzte Fuß- und Radweg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 560 m².
Dieser Fußweg sowie der Fußweg auf der Südseite der Straße, der innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bis zu den neuen Gemeinbedarfsflächen angelegt werden kann, dienen innerhalb des Plangebiets auch als Wegeverbindung von der Schulmensa zu den Grundschulen. Die vollständigen Wegeverbindungen von der Mensa zu den Grundschulen sind ansonsten unter Kapitel 2.1 Planungsanlass beschrieben.
Da die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit der Wegeverbindung zur Grundschule Zellerfeld gequert werden muss, sollte auf Höhe der Bibliothek eine sichere Querungsmöglichkeit z. B. durch Fahrbahnverengung, gut sichtbare Markierungen oder/ und Aufpflasterung mit Schwellen geschaffen werden.

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

Parkplatzflächen, ruhender Verkehr

Der vorhandene öffentliche Parkplatzbereich im Bereich des bisherigen Wendeplatzes der Straße „Am Alten Bahnhof“ wird städtebaulich geordnet und durch zusätzliche Grün- und

Baumpflanzungen gegliedert. Im Bebauungsplan werden die vorgesehenen Parkplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Parkplatzfläche umfasst eine Fläche von ca. 217 m². Durch die vorgesehene Gliederung, die jedoch auch zur Anlage eines sicheren Fußgängerweges für die Grundschüler erforderlich ist, gehen gegenüber dem Ist-Bestand ohne Berücksichtigung von derzeitigen Parkplätzen im bisherigen Wendebereich, der teilweise auch zur Abstellung von Bussen genutzt wird, und Parkplätzen im sonstigen Straßenraum ca. 4 Stellplätze verloren. Im festgesetzten Parkplatzbereich können ca. 16 Parkplätze entstehen. Weitere Parkplätze können, soweit noch nicht vorhanden, bei der vorhandenen Straßenbreite von bis zu 7 m auch längs der Straße angelegt werden.

Die benötigte Anzahl der notwendigen Stellplätze für die verschiedenen vorhandenen und geplanten Einrichtungen ist abhängig vom jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung und kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht genau bestimmt werden. Derzeit erfolgt die Bereitstellung der Stellplätze für die vorhandenen Nutzungen über die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Zukünftig sind neben diesen Parkplätzen die Stellplätze, die den Einrichtungen zuzuordnen sind, innerhalb der Gemeinbedarfsflächen anzulegen, da im Straßenraum und den angrenzenden Flächen kein weiterer Parkraum geschaffen werden kann. Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtungen (Neubauten Mensa und Verwaltungsgebäude) können grundsätzlich auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen erstellt werden. Dies ist auch für Stellplätze der 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.

Reisemobil-Stellplatz

Die Ersatzfläche für den Reisemobil-Stellplatz östlich des Eulenspiegler Teichs mit Anschluss an den Wendebereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Reisemobil-Stellplatz mit einer Größe von ca. 1.241 m² in der vorgesehenen Fläche festgesetzt. Die Flächenausweisung ermöglich die Anlage von ca. 11 Reisemobilabstellplätzen mit Größen von ca. 5 x 10 m und den dafür notwendigen Zufahrts- und Wendebereichen.

Mit den geplanten Stellplätzen an der Parzellengrenze des verrohrten Zellbach-Bereiches könnten die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) unterschritten werden. Zudem liegen Teile der Stellplatzanlage in der Kernzone des denkmalgeschützten OHWR und die Stellplatzanlage vollständig in der geschützten Pufferzone des OHWR. Für die Umsetzung der Stellplatzanlage, bedarf es daher der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Wasserbehörde des Landkreises Goslar. Die Anträge mit den erforderlichen Unterlagen sind bei den genannten Behörden frühzeitig zu stellen. Eine Umsetzung der planungsrechtlich vorbereiteten Stellplatzanlage kann nur mit Genehmigung erfolgen. Sollten Teile der Stellplatzanlage nicht genehmigungsfähig sein, so können Stellplätze, die z.B. den Gewässerrandstreifen tangieren, auch in ihrer Tiefe verkürzt werden. Mit der geplanten Eingrünung der Stellplatzanlage, den vorgegebenen wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze und dem Schutz der die Stellplatzanlage umgebenden Grünflächen und Gehölzstrukturen sollte das Einvernehmen mit dem Denkmal- und Gewässerschutz jedoch möglich sein.

Versorgungseinrichtungen für die Stellplätze wie z.B. Strom- und Wassersäulen sind jedoch außerhalb der Kernzone und dem Gewässerrandstreifen zu projektieren. Die Beurteilung des baulichen Eingriffs ins Denkmal und dem Gewässerrandstreifen und die daraus resultierende Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens liegt hier aber bei den zuständigen Behörden.

5.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Für die Forst- und Landwirtschaft wird eine Zuwegung von der Straße „Am Alten Bahnhof“ über die Gemeinbedarfsfläche für das Verwaltungsgebäude zu den westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des forst- und landwirtschaftlichen Verkehrs zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Süden und der Flächen zum Pflanzerhalt im Norden mit einer Breite von 4,0 m gesichert. Um die Zuwegung auch für breite und lange forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge offen zu halten, die insbesondere in Kurvenbereichen breitere Fahrbahnen benötigen, wird über die textliche Festsetzung 4.3 an der Südseite der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordseite der Flächen für den Gemeinbedarf eine bis zu einem Meter breite Wegebankette in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen. Die Wegebankette ist dabei jedoch so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem Flurstück 146/5 befindet sich eine Doppelgarage, die von der Straße „Am Alten Bahnhof“ erschlossen wird. Die Zuwegung verläuft vom Wendebereich der Straße über die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg zum Garagengrundstück. Um die bestehende Zuwegung vom Wendebereich zur Garage planungsrechtlich zu sichern, wird der Zuwegungsbereich innerhalb der Fuß-/Radwegefläche als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der öffentlichen Erschließung des Flurstücks 146/5 festgesetzt.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Der Eulenspiegler Teich, der Zellbach und verrohrte Gräben nördlich und nordöstlich des Teichs sowie der Bremerhöher Graben an der südlichen Planbereichsgrenze sind als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen (UNESCO-OHWR). Die als Weltkulturerbe geschützte Kernzone umfasst den Teich sowie den Uferbereich auf eine Tiefe von ca. 10 m zum Teich sowie die Grabenbereiche einschl. der Rand- und Uferbereiche mit Breiten von insgesamt ca. 20 m (jeweils ca. 10 m zur Achse des Grabens). Hinzu kommt eine Pufferzone von ca. 65 m Breite. Damit liegt der Planbereich fast vollständig innerhalb der Weltkulturerbe Kern- und Pufferzone. Lediglich die Grünanlage und der Fuß-/Radweg an der Ecke Am Alten Bahnhof/ Telemannstraße liegt teilweise außerhalb der Pufferzone. Im Bebauungsplan sind die geschützten Kernzonenbereiche, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, nachrichtlich dargestellt (mit D gekennzeichnete Anlagen bzw. Bereiche).

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 Röschengraben zu rechnen. Der tagenahe Verlauf ist besonders bei einer Unterkellerung von Gebäuden zu beachten.
Maßnahmen im Plangebiet und insbesondere im Bereich und der Umgebung der Kulturdenkmäler 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 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.
Da das OHWR von der Harzwasserwerke GmbH betrieben wird, ist die Harzwasser GmbH frühzeitig bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich der Kern- und Pufferzone des OHWR zu beteiligen. 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.

Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom

01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010. Die Vorschriften der Verordnung finden auf Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.

Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Geschütztes Biotop

Das im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Biotop innerhalb des Eulenspiegler Teichs umfasst die Biotope „Naturnaher nährstoffreicher Stauteich“, „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit wurzelnden Schwimmblattpflanzen“ und „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht“. Diese Biotope sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich und Umfeld der Biotope sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Biotope zu beachten.

7. Kennzeichnung

Flächen unter denen der Bergbau umging

Im Plangebiet befinden sich innerhalb der Verkehrsgrünfläche am östlichen Anfang der Straße „Am Alten Bahnhof“ sich der alte Schacht „Frischer Hans“ sowie ein zweiter Schacht östlich vom Schacht „Frischer Hans“ in einer Entfernung von ca. 13 m zu diesem Schacht. Die Schacht-Standorte sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Bereiche um die Schächte (Tagesöffnungen) sind in einem Radius von 20 m von Neubebauung freizuhalten.

Bodenbelastung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. Innerhalb des ausgewiesenen Bodenplanungsgebiets sind beim Umgang mit Bodenaushub lediglich die Anforderungen der Bodenplanungsgebietsverordnung (§ 12 BPG-VO) und Bodenmanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenaushub sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

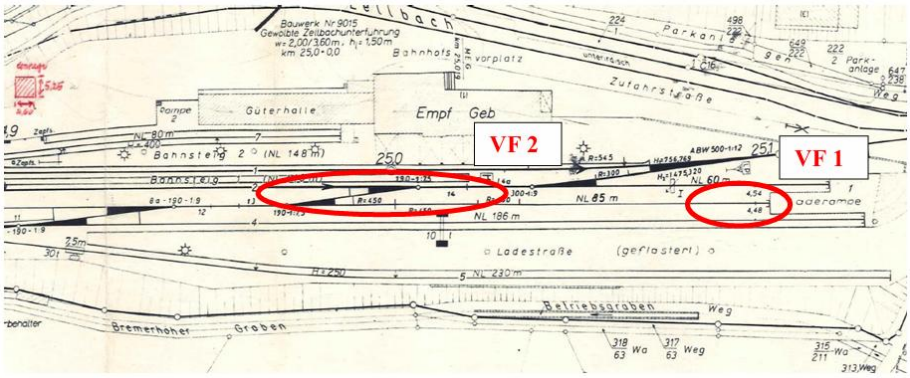
Altlast

Teilbereiche des Geltungsbereichs werden im Altlastkataster des Landkreis Goslar als altlastverdächtige Fläche geführt. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind.
Die zwei Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

- AF 1 ehem. Bahnhofsgelände
- AF 2 Werk Tanne Eulenspiegler Teich

Bei der zum Bebauungsplan erstellten historische Nutzungsrecherche zur Untersuchung der bekannten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet durch die AWIA Umwelt GmbH vom 01.07.2025 wurden im Bereich der Altlastverdachtsfläche AF 1 mehrere Verdachtsflächen lokalisiert.
Im Planbereich wurden innerhalb der AF 1 Fläche und angrenzenden Randbereichen 7 Verdachtsflächen (historische Nutzungsrecherche Verdachtsflächen: VF 1 bis VF 6 und VF 9 im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes) und im Bereich des Eulenspiegler Teich eine Verdachtsfläche (VF 10, Teichfläche) festgestellt. Zwei Verdachtsflächen (VF 7 und VF 8) befinden sich zwar innerhalb der ehem. Bahnanlagenflächen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Für die Verdachtsflächen werden in der historischen Nutzungsrecherche zu Beurteilung der möglichen Belastungen und evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen orientierende Altlastenuntersuchungen empfohlen.
Folgende Verdachtsflächen wurden lokalisiert und sind bei den konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen, soweit diese nicht bereits überbaut sind (Auszüge aus der Historischen Nutzungsrecherche, AWIA Umwelt GmbH, 02.07.2025, Dipl.-Geogr. Christian Etzler, Seiten 16 bis 21):

Ostabschnitt des Bahnhofs



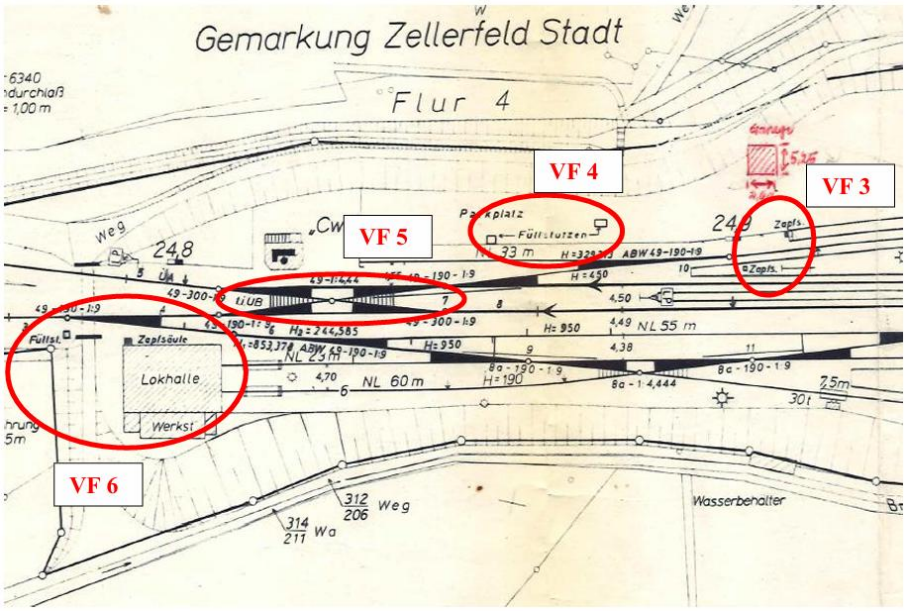
<u>VF 1 (Verdachtsfläche 1) Laderampe Ost:</u>
Hier wurden Materialien und Güter verladen. Es kann zu Havarien oder Handhabungsverlusten gekommen sein.

- *Verdachtsparameter: Schwermetalle und Arsen, KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 4 Bodenproben. 4 Stück Bodenanalysen auf Schwermetalle, Arsen, KW-Index und PAK

<u>VF 2 (Verdachtsfläche 2) Gleise/Weiche:</u>
Hier wurden Schmiermittel eingesetzt. Wahrscheinlich lagen teergetränkte Bahnschwellen unter den Gleisen, zudem ist mit Schlacke oder Erzanteilen zu rechnen.

- *Verdachtsparameter: Schwermetalle und Arsen, KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 4 Bodenproben. 4 Stück Bodenanalysen auf Schwermetalle, Arsen, KW-Index und PAK.

Mittlerer Abschnitt des Bahnhofs



<u>VF 3 (Verdachtsfläche 3) zwei Zapfsäulen:</u>
Hier wurde sehr wahrscheinlich Diesel für die Lok-Betankung entnommen. Es ist mit Überfüllschäden oder anderen Betankungsverlusten zurechnen.

- *Verdachtsparameter: KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe), PAK (Leitparameter für Teerprodukte bzw. früher in Diesel-Kraftstoffen enthalten).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 4 Bodenproben. 4 Stück Bodenanalysen auf KW-Index und PAK.

<u>VF 4 (Verdachtsfläche 4) zwei Füllstutzen/Tanks?:</u>
Auf der Karte sind hier zwei Füllstutzen eingezeichnet. Es dürfte sich dabei um Domschächte unterirdischer Dieseltanks handelt (Annahme)

- *Verdachtsparameter: KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe), PAK (Leitparameter für Teerprodukte bzw. früher in Diesel-Kraftstoffen enthalten).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 4 m unter Geländeniveau. Entnahme von 8 Bodenproben. 4 Stück Bodenanalysen auf KW-Index und PAK.

<u>VF 5 (Verdachtsfläche 5) Gleise/Weichen:</u>
Hier wurden Schmiermittel eingesetzt. Wahrscheinlich lagen teergetränkte Bahnschwellen unter den Gleisen, zudem ist mit Schlacke oder Erzanteilen zu rechnen.

- *Verdachtsparameter: Schwermetalle und Arsen, KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 4 Bodenproben. 4 Stück Bodenanalysen auf Schwermetalle, Arsen, KW-Index und PAK.

<u>VF 6 (Verdachtsfläche 6) Lokhalle, Werkstatt, Zapfsäule, Tank?:</u>
In der Lokhalle mit angeschlossener Werkstatt wurden Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Loks und Wagen durchgeführt. Hier wurden Schmiermittel und Öle eingesetzt und wahrscheinlich die Schlacken aus den alten Kohle-Loks ausgeschlagen. Nördlich der

Halle befand sich eine Zapfsäule mit einem wenig entfernt davon liegenden Füllstutzen (wahrscheinlich Domschacht eines Erdtanks). In diesem Bereich kann es zu unkontrollierten Stoffverlusten sowie Handhabungsverlusten und Havarien gekommen sein.

- *Verdachtsparameter: Schwermetalle und Arsen, KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte), Cyanide aus der Metallbearbeitung.*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  6 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m bzw. 4 m unter Geländeniveau. Entnahme von 15 Bodenproben. 8 Stück Bodenanalysen auf Schwermetalle, Arsen, KW-Index, PAK, Cyanide.

Gesamter Bahnhofsbereich

VF 9 (Verdachtsfläche 9) unversiegelte Flächen im Bahnhofsbereich:

Aufgrund der zu erwartenden harztypischen Bodenbelastungen sollte der Ist-Zustand der unversiegelten Freiflächen auf dem Bahnhof untersucht werden. Die Fläche wird dabei in zunächst 5 Abschnitte unterteilt, auf denen je 15 Einzel-Bodenproben aus 0-30 cm Tiefe entnommen und zu Bodenmischproben zusammengeführt werden. Analytik: Schwermetalle und Arsen.

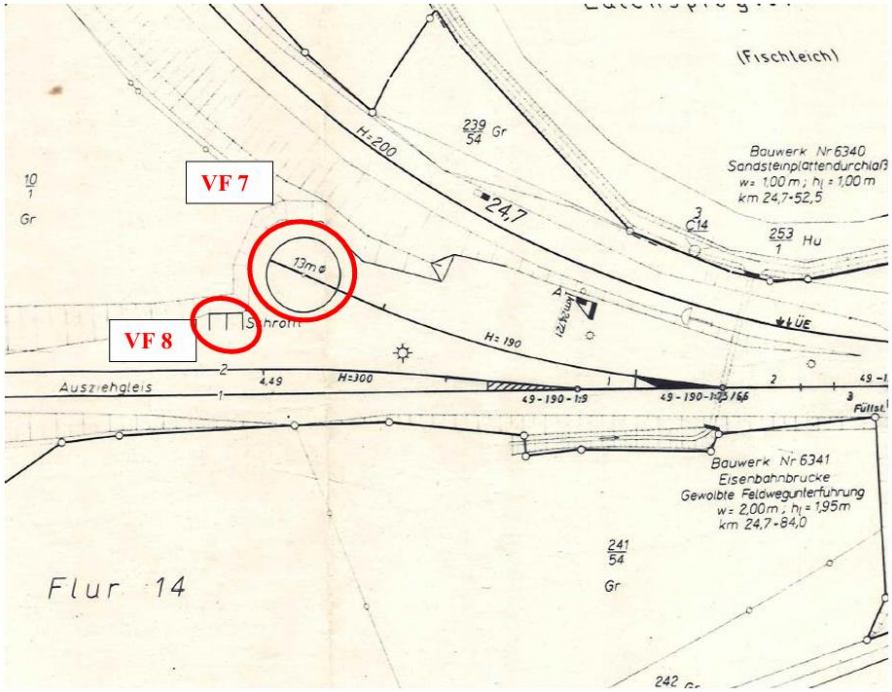
Eulenspiegler Teich

VF 10 (Verdachtsfläche 10) Eulenspiegler Teich:

Aus dem Teich sollten zwei Oberflächenwasserproben gewonnen und wiederum auf Schwermetalle und Arsen geprüft werden. Der Teich wird als Fischteich genutzt, eine mögliche Belastung sollte abgeschätzt werden.

Nachfolgend werden hier noch die beiden Verdachtsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgeführt, die sich im westlichen Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes befinden.

Westabschnitt des Bahnhofs



VF 7 (Verdachtsfläche 7) Lok-Drehscheibe:
Die Drehscheibe wurde zum wurden der Loks verwendet. Hier sind Schmieröle eingesetzt worden.

- *Verdachtsparameter: KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte).*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 6 Bodenproben. 2 Stück Bodenanalysen auf KW-Index, PAK, Cyanide.

VF 8 (Verdachtsfläche 8) Schrottlager:
Es dürfte sich hier um ein Abfalllager am Rande des Bahnhofs handeln. Wahrscheinlich wurden neben Schrott auch sonstige Abfälle gelagert.

- *Schwermetalle und Arsen, KW-Index (Leitparameter für Kraftstoffe und Öle), PAK (Leitparameter für Teerprodukte), Cyanide*
- *Vorschlag für Orientierende Altlastuntersuchung*
  2 Stück Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Geländeniveau. Entnahme von 6 Bodenproben. 2 Stück Bodenanalysen auf Schwermetalle und Arsen, KW-Index, PAK, Cyanide.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen sind vor Beginn der Arbeiten orientierende Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen. Die Untersuchungen und Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweils Bauenden.

Im Bereich der Altlastenfläche AF 2 (VF10 Eulenspiegler Teich) ist die Belastung des Wassers mit Schwermetall und Arsen seitens des Trägers der Stauanlage zu überprüfen, um abzuschätzen, inwieweit der Teich als Fischteich (Angelteich) genutzt werden kann. Eine Belastung des Fischbestandes mit Schadstoffen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellen können, sollte ausgeschlossen werden. Sollten bereits entsprechende Wasserproben vorhanden sein, die die Fischteichnutzung zulassen, werden keine Maßnahmen erforderlich. Bei baulichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar die weiteren Untersuchungserfordernisse und Maßnahmen abzustimmen.

Die Historische Nutzungsrecherche liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Vermerke

1. Wasserschutzgebiet

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

2. Löschwasserversorgung

Da über die vorhandene Löschwasserversorgung im Planumgebung und der Umgebung die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 300m zu den Neubauflächen nicht vollständig bereitgestellt werden kann, ist, um die ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten, im Wendebereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Am Alten Bahnhof“ eine neue Löschwasserentnahmestelle mit unterirdischen Löschwasserbehälter von 100 m³ (DIN 14230 –unterirdische

Löschwasserbehälter-) vorgesehen. Die Erstellung der DIN-gerechten Anlagen erfolgt durch den jeweiligen Erschließungsträger/ die Erschließungsträgerin. Die Errichtung der Löschwasserentnahmestelle und der Einbau von Hydranten wird mit der Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) abgestimmt. Eine gesonderte Festsetzung für die neuen Löschwasseranlagen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Straßenraum allgemein zulässig sind. Um frühzeitig die Erschließungsträger/ die Erschließungsträgerin auf die notwendigen, neu zu errichtenden Löschwasseranlagen hinzuweisen, wird jedoch ein entsprechender Vermerk im Bebauungsplan aufgenommen.

3. Gewässerschutz

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauenden ein Vermerk aufgenommen, dass die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) zu den im Plangebiet vorhandenen Gewässern einschließlich der verrohrten Gewässerbereiche (Zellbach, Bremerhöher Graben) zu beachten sind. Sollten die Abstände mit baulichen Anlagen unterschritten werden, bedarf es zusätzlicher wasserrechtlicher Genehmigungen. Die Anträge mit den erforderlichen Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen.

4. Artenschutz

Zum Schutz der zu schützenden Tierarten im Plangebiet wird der Vermerk aufgenommen, dass das Baufeld nur in der Zeit vom Mitte August bis Ende Oktober freizumachen ist. In denjenigen Bereichen, in denen Bodenarbeiten erforderlich werden, ist eine Vergrämung des Gartenschläfers durchzuführen. Notwendige Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und nach Begutachtung durch eine artenschutzfachlich ausgebildete Fachkraft zulässig. Sofern Habitatbäume für Bilche oder Fledermäuse entfernt werden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar an geeigneten Stellen im Umfeld Fledermaus- bzw. Bilchkästen vorgesehen werden. Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind zum Schutz winterschlafender Bilche außerhalb von feuchten Standorten nur in der Zeit vom 1.5. bis 31.10. zulässig.

9. Umweltschutz

9.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangsituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Gem den Ergebnissen des Umweltberichtes basieren die negativen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben im Wesentlichen auf einer zusätzlichen Überbauung einer ca. 0,4 ha großen Fläche im Bahnhofsumfeld für die Anlage von Gebäuden sowie für Verkehrs- und Nebenflächen. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Im Zuge der Bauarbeiten besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sowie in den Zellbach. Da das Plangebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet Innerstetalsperre liegt, muss sich das Vorhaben am Gewässerschutz orientieren, insbesondere für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen. Durch die geplante Überbauung und Versiegelung von Teilflächen (Gebäude,

Verkehrswege) wird sich der oberflächliche Regenwasserabfluss erhöhen und weniger Wasser im Erdreich versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die geplante Inanspruchnahme einer Pionierwaldfläche und von Staudensäumen wird potenziell Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt nach sich ziehen. Im Zuge der Bauarbeiten können Tiere verletzt, getötet oder durch Lärmimmissionen sowie die Anwesenheit von Menschen gestört und verdrängt werden. Außerdem werden Nahrungs- und Bruthabitate reduziert sowie geräusch- und störungsempfindliche Tierarten können vergrämt werden. Durch die geplanten neuen baulichen Anlagen wird sich das Orts-/Landschaftsbild verändern.

Aufgrund der Vorprägung, Lage und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird laut den Ergebnissen des Umweltberichtes aber keine erhebliche Auswirkung erwartet.

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen wurden, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen und es wurden Hinweise zu bestimmten Maßnahmen gegeben. Maßnahmen, die sich auf die Ausführung von Baumaßnahmen oder den Baustellenablauf beziehen, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Empfehlungen sind hier dem Umweltbericht zu entnehmen und sind im Rahmen von Nachfolgeverfahren wie dem Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Da der Ausgleich durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen kann, wird die erforderliche Kompensation durch Maßnahmen im Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten erfolgen.

Da Teile des Plangebiets dem Denkmalschutz als UNESCO Weltkulturerbe unterliegen (Eulenspiegler Teich, Zellbach und Bremerhöher Graben der Oberharzer Wasserwirtschaft) und fast das ganze Plangebiet mit den Schutzzonen um die geschützten Denkmälern betroffen sind, können Beeinträchtigungen der Denkmäler durch bauliche Anlagen oder Baumaßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn bisher nur geringe Teile der bestehenden und geplanten Straßenflächen und Flächen des Reisemobil-Stellplatzes in den Kernzonen der Baudenkmälern liegen. Grundsätzlich sind, auch aufgrund der archäologischen Funderwartungen, die sich aus der Lage des Plangebiets zum ehem. Kloster Cella, das in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet lag und die früheste Keimzelle der örtlichen Besiedlung, vom Beginn des 13. Jhs. Entlang des Zellbaches, darstellte, für jegliche Baumaßnahmen im Plangebiet denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.

9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen

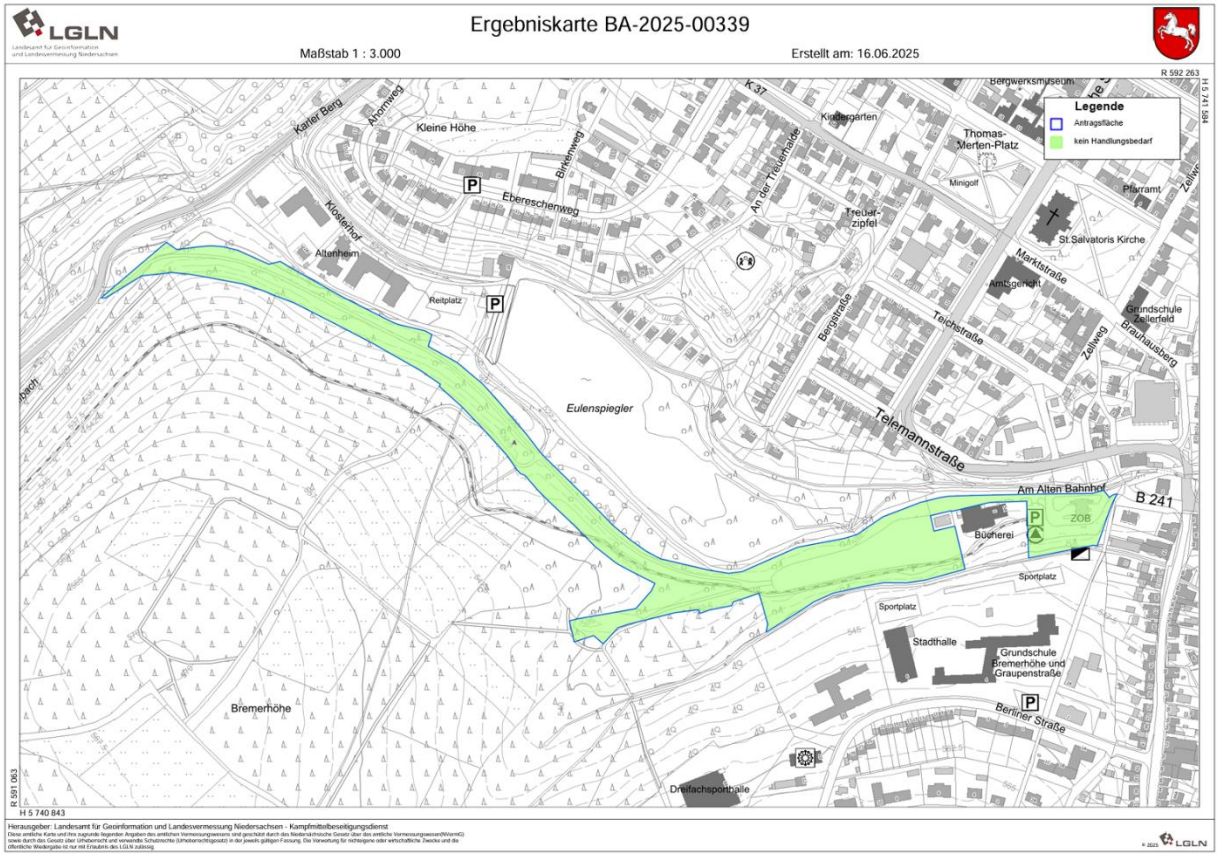
Altlastenverdachtsfläche

Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen AF1 im Bereich des ehemaligen Bahnhofgeländes und AF 2 Werk Tanne Eulenspiegler Teich wurde eine „Historische Nutzungsrecherche“ durch die AWIA Umwelt GmbH Göttingen durchgeführt. Der Untersuchungsbericht mit der Untersuchungsmethodik und den Ergebnissen kann der „Historischen Nutzungsrecherche“, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, entnommen werden. Es wurden mehrere Verdachtsflächen festgestellt. Die zu berücksichtigende Ergebnisse sind bereits unter Kapitel 7. Kennzeichnung, Unterkapitel Altlast aufgeführt. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.

Kampfmittel

Da im Plangebiet aufgrund der Vornutzungen insbesondere der Bahnnutzung Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen sind, ist die Einholung einer Kampfmittelauskunft bei der LGLN Hannover erforderlich. Eine Luftbildauswertung wurde daher 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 und hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Auch wenn das Plangebiet nicht vollständig untersucht wurde, kann das Untersuchungsergebnis auf das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme des Teiches) übertragen werden. Für den Teichbereich ist eine Luftbildauswertung nicht zielführend und können daher auch keine abschließenden Aussagen zu möglichen Blindgängern getroffen werden. Da der Bahnhof im 2. Weltkrieg nach Auswertung der Luftbilder nicht bombardiert wurde, ist jedoch davon auszugehen, dass auch der Teichbereich von Bombenabwürfen nicht betroffen ist und diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der Kriegshandlungen im Harz können jedoch Munitions- und Waffenfunde insbesondere im Bereich des Teiches auch nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend ist die maßstabslos verkleinerte Ergebniskarte mit dem Untersuchungsraum abgedruckt (Untersuchungsraum grün unterlegt):



9.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Immissionsschutzuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, da der ZOB, die Stadtbibliothek, der Reisemobilstellplatz, die Pumptrack-Anlage sowie die Vereinsnutzungen bereits bestehen und sich die von den geplanten baulichen Vorhaben ausgehende Lärmbelastung

für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets noch nicht erfassen lässt. Der mögliche Lärm von den geplanten neuen Nutzungen kann nicht ermittelt werden, da die Planungen noch zu unbestimmt sind und die Kenngrößen (z. B. die Geräusche vom zusätzlichen Verkehr und den technischen Anlagen) fehlen. Für geräuschintensive Nutzungen ist die Einhaltung des Schallschutzes soweit erforderlich auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen kann Lärm durch Verkehrsgeräusche von der nahen Bundesstraße und dem Busverkehr am ZOB sowie Freizeit- und Sportanlagenlärm von der Pumptrack-Anlage und den südlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen der Grundschule einwirken. Diese möglichen Geräuschbelastungen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine gutachterliche Untersuchung ist auf Ebene des Einzelvorhabens in Abhängigkeit des jeweiligen Bauprojektes seitens der Bauenden durchzuführen.

Beleuchtung
Zum Schutz der umliegenden Anwohner vor Lichtemissionen von Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Stellplatzanlagen im Plangebiet, sind die Beleuchtungsanlagen so einzurichten, dass eine unnötige Belastung der Anwohner im angrenzenden Siedlungsgebiet verhindert wird (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI).

9.4 Grundwasser- und Gewässerschutz

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.

Bei der Errichtung und des Betriebes von Bauvorhaben im Plangebiet sind bei der konkreten Bauumsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- 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 der zuständiger Leiter Stauanlagenbetrieb Nord der Harzwasser GmbH Herr Brock, Tel. 0151 55007374 bzw. der 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, ist die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme erforderlich. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligen Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen, des Grund- und Gewässerschutzes wird eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und Straßen nicht geplant. Nach Auskunft des Abwasserbetriebes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist eine Versickerung zu vermeiden, da der Standort aufgrund der Nähe zum Teich für eine Versickerung ohne erheblichen baulichen Aufwand nicht geeignet ist. Vertiefende Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit wurden daher nicht durchgeführt. Eine Versickerung ist nur für wasserdurchlässig befestigte Flächen und Stellplatz- und Wegeflächen über angrenzende Grünflächen vorgesehen.

Die 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 und werden bei der Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigungen von nicht überdachten Stellplätzen (Festsetzung 3. Stellplätze) ausgeschlossen. Bei Öko-/sickerfähigem Drainagepflaster/-beton/-asphalt versickert das schadstoffbelastet 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.

Bei der Ausführung von anderen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Wege, Zufahrten) ist der Ausschluss von Flächenbefestigungen, die eine ungefilterte Ableitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ermöglichen können, zu beachten.

10. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen und wurden im Umweltbericht eingestellt.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt. Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Da im Bereich des ZOB’ s und des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes und dem Eulenspiegler Teich mit seinen umgebenden Grünanlagen mit Ausnahme des neuen Reisemobil-Stellplatzes keine wesentlichen baulichen Änderungen mit dem Bebauungsplan vorgenommen werden und hier vorrangig der Ist-Bestand planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird, beschränkt sich die Eingriffsbilanzierung auf die durch geplante Baumaßnahmen betroffenen Bereiche (Gemeinbedarfsflächen, Reisemobil-Stellplatz sowie dem Straßenraum zwischen dem neuen ZOB-Bereich und neuen Wohnmobil—Stellplatz und den Gemeinbedarfsflächen).

Im Bereich der Eingriffsflächen werden vorhandene Grünflächen mit Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert und Pflanzerhaltungsmaßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum und dem Reisemobilstellplatz festgesetzt. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Im Plangebiet kann mit den vorgesehenen Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden, da die zur Verfügung stehenden Flächen

im Plangebiet für geeignete Ausgleichsflächen nicht ausreichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.817 Werteinheiten. Der notwendige Ausgleich wird aus dem Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2) bereitgestellt. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriffsflächen im Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich zwischen den niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Clausthal-Zellerfeld gesichert.

11. Altbergbau

Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zum Planverfahren ist das Plangebiet im östlichen Bereich durch Grubenbaue des 1932 stillgelegten Erzbergbaus unterbaut. Die bekannten Grubenbaue liegen jedoch 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. Die Schächte sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet (s. Kapitel 7. Kennzeichnung, Unterkapitel „Flächen unter denen der Bergbau umging“). Der Bereich um die Tagesöffnungen ist in einem Radius von 20 m von Neubebauung freizuhalten. Derzeit befinden sich in den freizuhaltenden Radien im Bereich des Bebauungsplanes als bauliche Anlagen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen des ZOB und Kanäle und Leitungen. Neue Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen derzeit nicht geplant. Vorhandene Grünflächen im Schachtbereich werden planungsrechtlich gesichert.

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.

12. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Allgemein

Die Ver- und Entsorgung der bebauten und unbebauten Grundstücke kann vorrangig über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Alten Bahnhof“ erfolgen. Dazu ist teilweise ein Netzausbau innerhalb der vorhandenen und geplanten Straßen erforderlich. Die Neubauten können über bestehende Hausanschlüsse oder durch Neuanschluss an die bestehenden bzw. erweiterten Leitungen und Kanäle im Straßenraum der Straße „Am Alten Bahnhof“ erschlossen werden. Neuanschlüsse müssen, soweit diese erforderlich werden, bei den Versorgungs- und Entsorgungsträgern beantragt werden und gehen zu Lasten der Bauenden.

Bei der Neuanlage von Hausanschlüssen und Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken, Grünflächen und dem Straßenraum sind die vorhandenen Hausanschlüsse und Leitungen und Kanäle im Bereich der Verkehrs-, den Gemeinbedarfs- und Grünflächen zu beachten. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sind daher bei Baumaßnahmen frühzeitig zu beteiligen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen sind den Ver- und Entsorgungsträgern vor Baubeginn anzuzeigen. Die vorhandenen und zukünftigen Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen.

Niederschlagswasser
Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und des Grund- und Gewässerschutzes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und Straßen nicht geplant. Eine Versickerung ist nur für wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen oder von Wegeflächen über angrenzende Grünflächen vorgesehen. Da von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Befestigungen kein unbehandeltes Wasser in den Boden versickern darf, werden im Bebauungsplan über Festsetzung bestimmte Befestigungen vorgegeben und die Ableitung und Versickerung über angrenzende Grünflächen zugelassen.

Die Oberflächenwasserentwässerung ist für den Bestand mit Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanalisation gegeben. Bei der Neubebauung von Grundstücken, die an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, ist eine Zuleitung nur nach Rückhaltung über dezentrale Rückhalteanlagen auf den Baugrundstücken möglich. Dabei ist der Spitzenablauf des Oberflächenwassers dem Versiegelungsgrad entsprechend in Form von z. B. Rückhaltemulden, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. so weit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. Bei Neubauprojekten ist auch bei bereits baulich genutzten Flächen bei der Dimensionierung des Rückhaltevolumens der Wert des unbefestigten Grundstücks, ohne Anrechnung der vorhandenen versiegelten Flächen, zu berücksichtigen. Die erforderlichen dezentralen Rückhaltemaßnahmen sind durch und zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Alternativ kann das Ableiten des Oberflächenwassers auch in die angrenzenden Gewässer bei Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Goslar und Zustimmung des Gewässerträgers erfolgen. Inwieweit dazu vor Einleitung auch eine Rückhaltung erforderlich wird, ist zur konkreten Baumaßnahme mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Da der vorhandene Regenwasserkanal in der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit einer Nennweite von 400 sanierungsbedürftig ist, wird seitens des Eigenbetriebes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Abwasserbetrieb die Ableitung des Oberflächenwassers in das angrenzende Gewässer (Eulenspiegler Teich) empfohlen.

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“ zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben.

Dezentrale Rückhaltmaßnahmen können innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen dies nicht aus. Ein zentrales Rückhaltebecken ist nicht geplant. Daher wird im Bebauungsplan auch keine Fläche für eine entsprechende Anlage festgesetzt.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich. Wird das Niederschlagswasser als Brauchwasser der Kanalisation zugeführt, ist hierfür der Einbau eines Wasserzählers erforderlich. Hierzu wird auf die DVGW-Bestimmungen für Regenwassernutzung verwiesen.

Bei Nutzung von Regenwasserzisternen für Betriebswasserzwecke sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die technischen Regeln, die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie die kommunale Abwassersatzung zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV beim Gesundheitsamt und gemäß § 3 Abs. 2 AVBWasserV beim Wasserversorgungsunternehmen anzeigepflichtig.

Schmutzwasser
Die Ableitung des Schmutzwassers (SW) ist gesichert, da im Bereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ eine STZ 400 SW-Leitung verläuft. Sie befindet sich in mängelfreien Zustand und kann die zusätzlichen Mengen bewältigen. Der Anschluss kann über entsprechende Rohrleitungs- und Schacht-Bauwerke erfolgen, deren Auslegung im Entwässerungsantrag geprüft werden wird.

Stromversorgung
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen und Leitungen der Harz Energie Netz GmbH, die zur Heranführung der Energie dienen und hier z.B. an der vorhandenen Übergabestation „Am Alten Bahnhof“, in das Netz der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld übergehen. Bei den Leitungen handelt es sich um bedeutende Zuleitungstrassen im Netzverbund.

Versorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Mit der vorliegenden Planung kommt es zu einer Überbauung der vorhandenen Leitungen, und ist der Standort der bisherigen Übergabestation nicht mehr gegeben. Um die geplanten Bauvorhaben insbesondere die Schulmensa zu ermöglichen, werden derzeit die Mittelspannungskabel umgelegt und die Übergabestation umgestellt.

Die Stromversorgung der Baugebiete kann über die bestehenden und neu erstellten Leitungen im Plangebiet erfolgen.

Telekommunikationsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom GmbH. Die Leitungen verlaufen auf Höhe des ehem. Bahnhofsgebäude von der Telemannstraße kommend auf das Bahnhofsgebäude zu und erschließen die Bücherei sowie die westlich davon gelegene Übergabestation und den östlich gelegenen Nebentrakt mit der Vereinshausnutzung. Der Verteiler befindet sich vor der Nordostseite des Bahnhofsgebäudes.
Da die Leitungen auf öffentlichen Flächen verlaufen, müssen diese planungsrechtlich nicht gesichert werden.
Die Anschlussmöglichkeiten für die geplanten Neubauten an die bestehenden Leitungen sind seitens der Bauenden mit den Versorgungsträgern projektbezogen abzustimmen. Ein Netzausbau kann über die festgesetzten öffentlichen Flächen erfolgen.

Müllabfuhr

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind bzw. werden so ausgebaut und mit Breiten von 6 m bis 7 m so bemessen, dass sie mit Müllfahrzeugen

befahren werden können. Einzuhaltende Kurvenradien, Lichtraumprofile und Durchfahrtshöhen werden im Bestandsbereich und bei der Erweiterung der Straße berücksichtigt.
Der vorgesehene Wendeplatzbereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ ist vor dem neuen Reisemobil-Stellplatz verortet und lässt hier einen Wendekreis von ca. 20 m Durchmesser zu. Die Erstellung eines Wendehammers in der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichender Größe ist damit ohne Probleme möglich. Ein Wendekreis oder eine Wendeschleife in ausreichender Größe kann hier jedoch aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht angelegt werden.

Bodenaushub und Auffüllungen

Beim Anfall und bei der Beseitigung von Bodenüberschussmassen von Baumaßnahmen ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Goslar zu beteiligen.

13. Finanzielle Auswirkungen

Für die Berg- und Universitätsstadt entstehen Kosten für die Erschließung der zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen sowie den Planungs- und Verwaltungskosten für das Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne.

Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen,

…….

Beschlossen durch den Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in seiner Sitzung am …….

Clausthal-Zellerfeld,

Die Bürgermeisterin

……

Teil 2 Umweltbericht

Büro Schwahn, Landschaftsplanung, Göttingen