

**Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan
Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“
nach § 13 a BauGB mit frühzeitigen Beteiligungen**

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

erfolgte durch Verweis auf Internetzugriff für die Planunterlagen und Beteiligung vom 01. bis zum 21. März 2021.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ Bürger/Bürgerin 1, Wolfsburg	Schreiben vom 21. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 2, Wolfsburg	Schreiben vom 13. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 3, Wolfsburg	Schreiben vom 10. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 4, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 09. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 5, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 15. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 6, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 22. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 7, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 19. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 8, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 08. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 9, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 17. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 10, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 21. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 11, Berlin	Schreiben vom 14. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 12, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 15. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 13, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 15. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 14, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 14. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 15, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 12. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 16, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 12. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 17, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 10. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 18, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 19. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 19, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 11. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 20, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 14. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 21, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 16. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 22, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 13. März 2021
➤ Bürger/Bürgerin 23, Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 11. März 2021

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

erfolgte mit Anschreiben vom 22. Februar 2021 mit Verweis auf Internetzugriff für die Beteiligungsunterlagen, Frist bis 21. März 2021.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Schreiben vom 29. März 2021
➤ Vodafone Kabel Deutschland	Schreiben vom 17. März 2021
➤ Freiwillige Feuerwehr Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 15. März 2021
➤ Harzwasserwerke GmbH	Schreiben vom 04. März 2021
➤ LGLN - Katasteramt Goslar	Schreiben vom 08. März 2021
➤ Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 22. Februar 2021
➤ LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst	Schreiben vom 25. Februar 2021
➤ Regionalverband Braunschweig	Schreiben vom 17. März 2021
➤ Landkreis Goslar	Schreiben vom 29. März 2021

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein	Schreiben vom 24. Februar 2021
➤ Stadt Clausthal-Zellerfeld / Gleichstellungsbeauftragte	Schreiben vom 25. März 2021
➤ Polizeiinspektion Goslar, SG Verkehr	Schreiben vom 18. März 2021
➤ Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Schreiben vom 16. März 2021
➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH	Schreiben vom 24. Februar 2021
➤ Stadt Goslar	Schreiben vom 08. März 2021
➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH	Schreiben vom 26. Februar 2021
➤ Baubetriebshof und Abwasserbetrieb Clausthal-Zellerfeld	Schreiben vom 25. Februar 2021
➤ Stadt Braunlage	Schreiben vom 25. Februar 2021
➤ Harzbus GbR	Schreiben vom 12. März 2021
➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Schreiben vom 24. Februar 2021
➤ Stadt Bad Harzburg	Schreiben vom 25. Februar 2021
➤ Stadt Seesen	Schreiben vom 25. Februar 2021

- | | |
|---|-------------------------------|
| ➤ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | Schreiben vom 10. März 2021 |
| ➤ Harz Energie Netzgesellschaft | Schreiben vom 05. August 2020 |
| ➤ IHK Braunschweig | Schreiben vom 02. März 2021 |

Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz**
- **Stadtmarketing Clausthal-Zellerfeld**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
- **Technische Universität Clausthal**
- **UNESCO-Welterbe/Stiftung Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft**
- **Zentrale Polizeidirektion Dez. 23 Kampfmittelbeseitigung**
- **Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld**
- **Agentur für Arbeit Interner Service**
- **Deutsche Post Real Estate Germany GmbH**
- **Ev.-luth. Kirchengemeinde Clausthal**
- **Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen**
- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege Montan-Archäologie**
- **Gemeinde Bad Grund Rathaus Windhausen**
- **Stadt Langelsheim**
- **Stadt Osterode**
- **Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Bau- und Ordnungsamt**

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

Folgende Bürger und Bürgerinnen haben sich zur Planung geäußert:

1. Bürger/Bürgerin 1

Schreiben vom 21. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Als Eigentümer des Grundstückes Ludwig-Jahn-Straße 42 erhebe ich folgende Einwendung: 1. Problematische und nicht mehr zeitgemäße Unterrichtung der Öffentlichkeit.</p> <p>a. Begründung:</p> <p>§ 3 Abs. 1 BauGB: <i>„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“</i></p> <p>Der o.a. Gesetzestext spricht explizit davon, dass „... die Öffentlichkeit ...möglichst frühzeitig ... öffentlich zu unterrichten...“ sei.</p> <p>Selbstverständlich ist mir klar, dass die Art und Weise der Unterrichtung und Erörterung im Ermessen der Gemeinde liegt. Die Verwaltung hat die Öffentlichkeit im konkreten Fall a) über die Einsprungsseite der Bergstadt im Internet1 und b) die Veröffentlichung des vorläufigen Bebauungsplanes in der „Goslarschen Zeitung“ informiert.</p> <p>Dieses Procedere ist nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung an die veränderten Informationsgewohnheiten großer Teile der Bevölkerung.</p> <p>Konkret.</p> <p>Vor 50 Jahren war es „üblich“, amtliche Bekanntmachungen in den „ÖA“ zu schalten und dadurch der gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflicht der Öffentlichkeit nachzukommen.</p> <p>Heute ist der Anteil der Zeitungsleser/Printmedien radikal zurückgegangen. Die Bürger informieren sich in anderen – vor allem - digitalen Quellen.</p> <p>In der Ludwig-Jahn-Straße und der Hausherzberger Straße gibt es nach eigenen Recherchen jeweils 4 Abonnenten der „GZ“! Und der überwiegende Teil der Bewohnerinnen und Bewohner sind im Renten- bzw. Pensionsalter mit relativ geringer Affinität zum Internet. Und diejenigen, die sicher im Umgang mit den Internetmedium sind, schauen nicht täglich auf die Einsprungsseite der Stadtverwaltung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.</p> <p>Das bedeutet für den konkreten Fall, „die Öffentlichkeit“ wird/wurde nicht bzw. nur rudimentär erreicht/unterrichtet.</p> <p>Ich als Betroffener habe nur über einen Telefonanruf eines Nachbarn von dem Bebauungsplan erfahren. Viele Nachbarn berichteten mir auch von diesem Unterrichtsdefizit der hiesigen Stadtverwaltung.</p> <p>Das ist nicht im Sinne des Gesetzgebers und schon gar nicht im Geiste einer partizipativen Demokratie!</p> <p>Änderungsvorschläge:</p> <p>1. Um gesetzeskonform zumindest die direkt betroffenen Bürger und Bürgerinnen zu informieren, muss eine schriftliche Benachrichtigung aller Grundstücksbesitzer der in unmittelbarer Nähe des in Abrede stehenden Gebietes des „August-Tiemann-Sportplatzes“ erfolgen. Die besagten Grundstückseigentümer werden dann darum gebeten, auch ihre Mieter – sofern Wohnungen vermietet sind – über den vorläufigen Bebauungsplan zu informieren. Adressaten wären alle Grundstücksbesitzer der Ludwig-Jahn-Straße, Hausherzberger Straße, Eschenbacher Straße und der Adolf-Ey-Straße.</p> <p>2. Darüber hinaus sollte parallel dazu mit dem Anlegen einer DSGVO –konformen E-Mail Liste der Bürger begonnen werden.</p>	<p>Es liegen keine Bekanntmachungsfehler vor. Die Behauptungen über die angeblichen Defizite in der Information der Bürgerschaft werden nicht geteilt. Die formale Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde formgerecht und gesetzeskonform durchgeführt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Als Eigentümer des Grundstückes Ludwig-Jahn-Straße 42 erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <p>1. Dem vorläufigen Bebauungsplan liegt eine rechtswidrige Auslegungsfrist zu Grunde und ist folglich unwirksam und aufzuheben.</p> <p>a. Begründung:</p> <p>§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“ in Verbindung mit § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB: „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.“</p> <p>Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Bekanntmachungsfrist von einer Woche eine Mindestfrist ist. Das bedeutet, dass für Bekanntmachung und Offenlage (1 Woche und 1 Monat) einzuhalten sind (BVerwG, NVwZ 2003, 1391). Und das ist hier nicht geschehen. Die amtliche Auslegungsdauer wurde für den Zeitraum vom 01.03.2021 bis 21.03.2021 öffentlich bekanntgegeben (s. https://www.clausthalzellerfeld.de/regional/bauleitplanung/august-tiemann-sportplatz-900000054-23401.html?plantyp=b&titel=August-Tiemann-Sportplatz).</p> <p>Folglich ein Form- und Verfahrensfehler!</p> <p>b. Begründung:</p> <p>§ 3 Abs. 1 BauGB: „Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“</p> <p>Als Vorbemerkung möchte ich darauf aufmerksam machen, dass ich zwar meinen 1. Wohnsitz in Wolfsburg habe, aber der Begriff „Öffentlichkeit“ keine Beschränkung auf Gemeindebürger erlaubt.</p> <p>Der o.a. Gesetzestext spricht explizit von „sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Hervorhebung durch den Verf.), die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen“.</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan weist keine Alternativen in Bezug auf Standort – und/oder Ausführungsvarianten auf!</p> <p>Ein fundamentaler Formfehler!</p> <p>Mögliche Gestaltungsmöglichkeiten: Leitbildorientierungen</p> <p>a. Nachhaltige Stadtentwicklung in Verantwortung auf zukünftige Generationen in Clausthal-Zellerfeld offenhalten. b. Ressourcenschonung (warum eine zusätzliche Flächenversiegelung durch 86 Wohneinheiten und die dazugehörigen Straßenflächen bei gleichzeitig hohem freien Wohnungsbestand in Cl-Z.? Das bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensbedingungen auch der zukünftig hier lebenden Generationen! c. Ökologische und soziale Quartiersgestaltung. Neuer Ansatz in der Architektur: „Der Raum zwischen den Bauten!“ (Im hiesigen Entwurf sind drei Häuserzeilen vorgesehen und keinerlei Vorschläge über eine nachhaltige und schöne Zwischenraumgestaltung!) In Zeiten der Klimakrise muss die Reduktion aller Treibhausgase der moralische Imperativ aller Planer/Verantwortlichen sein! Folglich muss Photovoltaik und Solarthermie integraler Bestandteil jeglicher neu zu planender Häuser sein! d. Rechteckige Aufrisse bei Häusern sind langweilig und phantasielos. Eine Bandbreite von Gebäudetypen ist wünschenswert. e. Eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung. f. Baukörper: Kühlung bei Hitzebelastung bieten und Niederschlagsspeicherung bei Starkregen. g. Durch geeignete Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Biodiversität gesichert. h. Vorhalten/Planung attraktiver (!) Freiräume für die Öffentlichkeit und die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Nachbarschaften (einschl. der Bewohner des AWOHeimes): Parkanlage, Grünflächen, Mieter- und Gemeinschaftsgärten (auch im Oberharz realisierbar!). Solche Anlagen bieten sich für die Grünflächenausstattung und das Mikroklima bei gleichzeitiger Erfüllung von wichtigen gemeinnützigen und sozialen Funktionen an.</p> <p>2. Methodische Mängel in den vorgestellten Untersuchungsergebnissen</p> <p>a. Begründung:</p> <p>„Des Weiteren wurde das Gelände zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen (14.11.2020). Dabei wurden verschiedenartige Lebensräume und Strukturen erfasst: □ Vegetations-</p>	<p>Zu 1.: Die Behauptung, es läge eine rechtswidrige Auslegungsfrist vor, ist unrichtig. Es handelt sich vorliegend um die sogenannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Art und die Dauer dieses Beteiligungsschrittes liegen im Ermessen der Stadt und ist nicht vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Insofern kann kein Form- und Verfahrensfehler vorliegen. Bei diesen Bedenken gegen die Durchführung des Beteiligungsschrittes wurden offenbar die Regelungen der frühzeitigen Beteiligung mit den Regeln der öffentlichen Auslegung verwechselt. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.: Für den hier zugrunde liegenden Bebauungsplan handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer bereits anthropogen belasteten Fläche.</p>

<p>arme oder -freie Biotope □ Saum- und Hochstaudenfluren □ Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken. Um die mögliche Betroffenheit der Vogelarten abzuschätzen, werden die Habitatansprüche der Arten im Verhältnis zum vorliegenden Ist-Zustand der Betrachtungsfläche und den Auswirkungen des möglichen Eingriffs bewertet...“ (Quelle: Bebauungsplan, S. 14)</p> <p>Eine durchgeführte Erhebung über die Habitatansprüche Mitte November als Grundlage einer Veröffentlichung eines sogenannten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu verwenden, entbehrt jeglicher wissenschaftlichen Evidenz!</p> <p>Es stellt sich hier darüber hinaus die Frage, warum wird zu diesem Mittel unwissenschaftlicher Methodik gegriffen? Soll hier eine offensichtlich unwissenschaftliche Methode zur Beeinflussung der öffentlichen Meinung genutzt werden?</p> <p>Der Verfasser dieser Eingabe hatte genau die gleiche Methode als Begründung der Einstellung der Bahnverbindung Goslar – Altenau (29. Mai 1976) in den entsprechenden Verlautbarungen der Entscheidungsträger vorgefunden. Damals wurde als Grundlage der Einstellung des Bahnbetriebes das Fahrgastaufkommen (Berufspendler und Kurgäste) im November erhoben – ein Zeitraum, in dem die Anzahl der Kurgäste nahe Null lag. Die Zahlen wurden in der Öffentlichkeit nicht diskutiert. Veröffentlichte Kritiken gab es damals nicht.</p> <p>3. Fehlende Prüfaufträge / Analysen</p> <p>a) Begründung:</p> <p>Der Öffentlichkeit müssen folgende Stellungnahmen vorgelegt werden:</p> <p>a) LGLN (Kampfmittel, Kriegsfolgen)</p> <p>b) BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (Ortsgruppe Goslar?)</p> <p>Gutachten:</p> <p>a) Verkehrsanalyse/Verkehrsentwicklungsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Planungsgebiet und zu- und abführende Straßen (Kutschenweg, Voigtslust (Stephansstift + erhebliches PKW-Aufkommen während der Badesaison - Besucher des Waldseebades parken hier den vorgehaltenen Parkplatz incl. der Seitenstraßen voll!), Eschenbacher Straße, Adolf-Ey-Straße, Breslauer Straße, Am Waldseebad (Ferienwohnungen am Waldseebad), Am Dietrichsberg, Am Dammgraben, Tannenhöhe, Außenstelle der TU, Altenauer Straße, Robert-Koch-Straße))</p> <p>b) Wohnraumanalyse (unter Einbeziehung der TU) entlang der demographischen Entwicklung und abschließende wissenschaftliche Beurteilung des geplanten Baugebietes „August-Tiemann-Sportplatzes“ (Argumente: Zustimmung/Ablehnung).</p> <p>4. Erörterungen mit der Öffentlichkeit</p> <p>Politische Partizipation setzt stets eine Erörterung mit der Öffentlichkeit voraus. Das heißt konkret: öffentlicher Dialog zwischen den Bürgern und der Gemeinde in regelmäßig angebotenen Informationsveranstaltungen!</p> <p>Und genau das vermisste ich!</p>	<p>Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits in der Vergangenheit erfolgt sind.</p> <p>Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.</p> <p>Die Vorgehensweise folgt der bundesweiten Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sie bedarf keiner vertiefenden Erläuterungen.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Vorliegend handelt es sich um den Vorentwurf des Bebauungsplans, der zunächst der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der TÖB-Beteiligung gedient hat. Dieser Vorentwurf kann noch nicht alle Anforderungen enthalten, die an einen Planentwurf gestellt werden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB werden einige der hier angesprochenen Aspekte berücksichtigt sein.</p> <p>Vordiesem Hintergrund wird den Bedenken und Anregungen in diesem Planungsschritt nicht gefolgt.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>
--	---

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als Zeitzeuge möchte ich Ihnen folgende Informationen zu dem Planungsgebiet „August-Tiemann-Sportplatz“ zur Kenntnis bringen.</p> <p>Als Kinder der Ludwig-Jahn-Straße wurde uns Anfang der 50iger Jahre von vielen Erwachsenen immer wieder mit Nachdruck verboten</p> <ol style="list-style-type: none"> a) im Hausherzberger Teich zu baden, b) am Ufersaum zu spielen, c) vom Ufersaum Steine zu sammeln, d) niemals in die Bombenkrater zu treten, da er sehr tief sei (häufig auch mit Regenwasser gefüllt) und wir abrupt keinen Boden mehr unter den Füßen hätten. Ertrinken drohte, weil wir noch nicht schwimmen konnten. <p>Die spannende – aber sehr gefährliche – Erzählung für uns Kinder war die Begründung der Erwachsenen: In den letzten Kriegstagen/Wochen wurden hier in der näheren und weiteren Umgebung Bomben abgeworfen und man wisse nicht, ob alle explodiert seien. Die Geschichte dahinter, so wurde es uns erzählt: Die Alliierten wussten nicht, wo die Munitionsfabrik in Clausthal-Zellerfeld lag, konnten sie auch nicht wissen, da alle Verwaltungs- und Produktionsgebäude mit Bäumen bepflanzt waren. Deshalb die „wahllose“ Bombardierung in der vermuteten Umgebung der Munitionsfabrik. Und ich erinnere mich noch genau an einen Spaziergang mit einem Erwachsenen aus unserer Nachbarschaft (Ludwig-Jahn-Straße 32), der uns zwei Bombenkrater in natura auch zeigte. Das Bild habe ich noch heute genau vor Augen. Die beiden Bombenkrater sind heute noch am Ufersaum des Hausherzberger Teiches zu sehen (s. meine beigefügte Luftbildaufnahme und das selbst aufgenommene Bild von letzter Woche).</p> <p>In Pkt. 5.5 der o.a. Begründung heißt es, „es liegen bisher keine konkreten Anhaltspunkte für Kampfmittel auf der Fläche vor, daher wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen zur Kampfmittelräumung erforderlich sein werden.“</p> <p>Ich halte es für meine Pflicht, die Verwaltung und verantwortlichen Politiker und Politikerinnen der Bergstadt von meinen Kindheitserinnerungen in Kenntnis zu setzen und die entsprechenden Schlussfolgerungen zu ziehen.</p> <p>Als Laie kann ich natürlich auch keinerlei Aussagen machen über die möglicherweise durch die Baubehörde zu erteilende Nachweispflicht der Kampfmittelfreiheit oder die lt. DIN 4020 zu erbringende „Baugrundsicherheit“. Ebenfalls obliegt es mir nicht, eine wie auch immer geartete „Gefährdungsbeurteilung“ abzugeben. Ob weitere „Kriegseinwirkungen“ auf dem Planungsgebiet „August-Tiemann-Sportplatz“ vorhanden sind, kann ich natürlich ebenfalls nicht sagen.</p> <p>Meine Hinweise sind die eines Zeitzeugens, der seine Kindheit von 1947 bis 1963 in der Ludwig-Jahn-Straße verbrachte.</p> <p>Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGN) – Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst) habe ich cc gesetzt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Hinweise sind sehr hilfreich und werden in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Mit der Beteiligung der für die Kampfmittelbeseitigung zuständigen Fachbehörde werden die diesbezüglich für das Plangebiet zu ergreifenden Maßnahmen abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>viele der Wohngrundstücke der Ludwig-Jahn-Straße, der Haus-Herzberger-Straße sowie der Adolf-Ey-Straße grenzen unmittelbar an das Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 48 umfasst. Als direkte Anwohnerin bin ich von der geplanten Bebauung besonders betroffen. Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Art der Bebauung Die Bebauung des Sportplatzgeländes mit 86 Wohneinheiten auf engstem Raum ist für künftige Bewohner und die umliegenden Anwohner nicht zumutbar. Es wird viel zu eng zwischen den Häusern und es gibt allenfalls winzige Gärten und kaum Grün- und Freiflächen. In den Plänen finden sich zudem keine Flächen für Parkplätze und Rettungswege.</p> <p>Das Wohnangebot richtet sich grobenteils an Senioren. Diese möchten ja vielleicht mal in der Nähe der Wohnung spazieren gehen und sich auch mal auf eine Bank setzen. Solche Wege und Flächen sind gar nicht ersichtlich. Eine seniorenerechte Ausstattung der Wohnungen allein reicht nicht, da muss auch das Umfeld draußen passen.</p> <p>Die insgesamt dichte Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zuzügl. Dachhöhe passt nicht in die weitläufige gewachsene Umgebung, in der nur eingeschossige Häuser stehen und die durch viel Grün und Freiräume geprägt ist. Sie ist insgesamt nicht ortsüblich.</p> <p>2. Parkraum, Straßenverkehr Bei 86 Wohneinheiten ist mit über 200 neuen Nachbarn zu rechnen, von denen die meisten ein Auto haben werden. Flächen für Parken oder Garagen sind im Plan nicht ausgewiesen. Wo sollen die vielen Autos hin? Durch die zu erwartende Vielzahl der neuen Nachbarn wird u.a. der Straßenverkehr im Umfeld des Neubaugebietes erheblich zunehmen. Dies bedeutet für die alteingesessene Nachbarschaft eine erhebliche Mehrbelastungen durch Immissionen wie z.B. Lärm und Abgase.</p> <p>3. Mehrfamilienhäuser zur Adolf-Ey-Straße hin Auch die nördliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Adolf-Ey-Straße hin in dreigeschossiger Bauweise ist nicht ortsüblich und passt nicht in die gesamte Umgebung, in der die Häuser nur in eingeschossiger Bauweise errichtet worden sind. Die Mehrfamilienhäuser sollen direkt an der Adolf-Ey-Straße stehen und auch dort ebenerdig ihren Zugang haben. Ein Zugang auf der Südseite ist offensichtlich nicht möglich, weil dort die nächste Reihe der Bebauung unmittelbar anschließt. Die Adolf-Ey-Straße ist hier aus Richtung Westen die einzige Zufahrt aus dem Stadtzentrum für den gesamten Siedlungsbereich Tannenhöhe und damit eine zeitweise sehr stark befahrene innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Vor den Zugängen zu den Mehrfamilienhäusern auf der Nordseite sind weder ein Fußweg noch Platz für Mülltonnen usw. oder Kraftfahrzeuge ausgewiesen. Man tritt aus dem Haus und steht direkt auf der viel befahrenen Straße. Die Mehrfamilienhäuser sind ausdrücklich für Senioren gedacht. Gerade dieser Personenkreis, der vielleicht auch mal mit einem Rollator unterwegs ist, wird mit einer derartig engen Gestaltung ohne ausreichend Platz vor der Haustür besonderen Gefahren beim Verlassen/Betreten des Hauses ausgesetzt. Und wie soll hier gerade bei Schnee und Eis ein sicherer Zugang gewährleistet sein? Wo sollen Post- und Müllfahrzeuge, Lieferanten, Taxen, Seniorenfahrtdienste usw. halten? Fußgänger können die Häuser nur über den Fußweg an der Adolf-Ey-Straße mittels Überqueren der viel befahrenen Adolf-Ey-Straße erreichen.</p> <p>Die dreigeschossige Bauweise zuzügl. Dachhöhe verursacht für die angrenzenden Anwohner erhebliche Immissionen, z.B. durch Lärm und dessen Reflexionen, Schattenwurf usw. Der Sportplatz wurde seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt, insoweit ergaben sich von dort bisher gar keine Lärm- oder sonstigen Immissionen. Die neue Bebauung bringt den alteingesessenen Anwohnern nun viel Unruhe und Belastungen durch Immissionen. Dadurch geht gerade für diese Anwohner sehr viel Lebensqualität verloren, und es sind auch hohe Wertverluste für die Wohnhäuser zu befürchten. Es wird vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anzahl der Wohneinheiten ist erheblich zu reduzieren. - Die Bauweise ist insgesamt auf die ortsübliche eingeschossige Bauweise zu beschränken. - Es sind wesentlich mehr Garten-, Grün- und Freiflächen zu schaffen. - Die nördliche Bebauung des Geländes ist eingeschossig und so zu gestalten, dass die Hauszüge z.B. nach Süden und keinesfalls zur Adolf-Ey-Straße hin gerichtet sind. - Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen, Müllanlagen usw. ist ausschließlich auf dem Gelände des Neubaugebiets sicherzustellen, und das auch in schneereichen Wintern. - Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes ist so zu gestalten, dass die Anwohner im Umfeld nicht über das bisherige Maß hinaus belastet werden. 	<p>Zu 1.: Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 16.000 m² auf. Die Grundflächenzahl lässt für die geplanten Wohngebäude max. 40% der Nettobaufläche zu (ca. 5.300m²). Dies macht ca. ein Drittel der Gesamtfläche aus. Dieses Maß ist nicht überhöht sondern im Rahmen einer innerstädtischen Baufläche angemessen. Es verbleibt ausreichend Raum für die angesprochenen Aspekte (Grün, Aufenthalt, Rettungswege, etc.). In Bezug auf die Höhe der Gebäude muss richtig gestellt werden, dass die Umgebung sehr unterschiedliche Bebauung aufweist. Diese reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Planung fällt daher nicht aus dem Rahmen. Den Bedenken gegen das Maß der baulichen Nutzung und die geplanten Gebäudehöhen wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.: Der Stellplatzbedarf des gesamten Plangebietes muss auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden und belastet somit weder den Straßenraum noch Bereiche außerhalb des Plangebietes. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs bewegt sich in einem Rahmen, den die Adolf-Ey-Str. ohne weiteres aufnehmen und abführen kann. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.: Die geplante Bauzeile an der Adolf-Ey-Str. nimmt die vorhandene Bauflucht auf und schafft städtebaulich eine klare Raumkante. Die Gebäude liegen nicht näher an der Straße als die bestehenden Gebäude. Die behauptete Gefährdung der Bewohner, wenn sie aus den Haustüren heraustreten, kann nicht nachvollzogen werden. Der Verkehr auf der Adolf-Ey-Str. wird durch das Planvorhaben zwar zunehmen, die Zunahme wird jedoch keine Dimension erreichen, die die Straße in ihrem gegenwärtigen Ausbau nicht bewältigen könnte. Nach den einschlägigen Straßenbau-richtlinien ist die Straße für mindestens 400 Kfz/h ausgelegt. Der Verkehr auf der Adolf-Ey-Straße wird diese Belastung bei weitem nicht erreichen. Die Mehrfamilienhäuser werden zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit in Ihrer Höhe begrenzt. Der First darf eine Höhe von 11 Metern, die Traufe eine Höhe von 8 Metern nicht überschreiten. Damit ist gewährleistet, dass keine Verschattung gegenüber der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite eintreten kann. Die Einlassungen bezüglich der unzumutbaren Belastungen durch Immissionen und daraus abzuleiten, dass die Anzahl der Wohnungen zu reduzieren sei, deren Anzahl nicht Gegenstand der Festsetzungen im Plan ist, bleibt unverstänlich. Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als Anwohner und Miteigentümer eines an den o. g. Bebauungsplan angrenzten Grundstücks (mit von der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld vertraglich zugesichertem Wegerecht zum angrenzenden Kutschenweg) möchte ich zu der geplanten Aufstellung des o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Grundsätzlich sind der Verkauf und die sinnvolle Nutzung des verwilderten und brachliegenden August-Tiemann-Sportplatzes sehr zu begrüßen. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung eines modernen Wohngebietes auch den Wert der anliegenden Grundstücke zumindest nicht negativ beeinflussen wird.</p> <p>Dem Entwurf der Planzeichnung sowie der Begründung des Bebauungsplan gem. § 2a Nr. 1 BauGB ist unter dem Punkt „Innere Erschließung“ zu entnehmen, dass eine verkehrsberuhigte Wohnanliegerstraße (Zeichen 325.1/325.2 StVO) mit einer Gesamtbreite von 7,50m zwischen „Adolph-Ey-Straße“ und „Kutschenweg“ errichtet werden soll. Der Zu- und Abfluss des Verkehrs des neuen Wohngebiets mit 86 Wohneinheiten, entsprechend etwa 150 zusätzlichen PKWs, wird somit nicht nur über die ausgebaute „Adolph-Ey-Straße“ erfolgen, sondern zu gleichen Teilen auch über die Wohnanliegerstraße „Kutschenweg“ mit direkter Anbindung zur B241 „Altenauer Straße“.</p> <p>Die Wohnanliegerstraße „Kutschenweg“ ist bislang wie folgt für den Verkehr gekennzeichnet: Verkehrszeichen 250 StVO (Verbot für Fahrzeuge aller Art) sowie Zusatzzeichen 1020-30 StVO (Anlieger frei). Weiterhin liegt diese in einem mit Verkehrszeichen 274.1/274.2 (Tempo 30-Zone) gekennzeichneten Bereich. Mit einer Gesamtbreite von 4,00m und fehlender Randbefestigung ist diese hier nicht für einen entsprechenden zu-/abfließenden Verkehr ausgelegt.</p> <p>Weiterhin bestehen hier Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Fahrradfahrer), da die Straße mit Ihrer geringen Breite von 4,00m schon bei sich entgegenkommenden Fahrzeugen nicht die über eine ausreichende Breite verfügt, so dass ein Fahrzeug auf die nicht vorhandene Randbefestigung ausweichen muss.</p> <p>In den Wintermonaten bei entsprechender Schneelage verringert sich die Breite der Fahrbahn bzw. des nicht vorhandenen Gehwegs noch einmal deutlich, so dass hier Fußgänger ebenfalls auf die geräumte, verkleinerte Fahrbahnfläche ausweichen müssen.</p> <p>Ebenfalls wird diese entsprechende Wohnanliegerstraße bereits jetzt unberechtigterweise durch entsprechenden Durchgangsverkehr zwischen „Altenauer Straße“ und „Adolph-Ey-Straße“ genutzt, wobei eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nur teilweise eingehalten wird. Die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer kann hier durch die Produktion von zusätzlichem Verkehrsaufkommen definitiv nicht gewährleistet werden.</p> <p>Daher schlage ich folgende Maßnahmen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prüfung, inwiefern die Wohnanliegerstraße „Kutschenweg“ ausbaufähig ist. Hier sollte eine Mindestbreite von 7,50m, welche auch im Rahmen der „Inneren Erschließung“ für eine verkehrsberuhigte Wohnanliegerstraße vorgesehen ist, als Grundlage genommen werden. Da laut entsprechender Verkehrsregelung hier mit höherer Geschwindigkeit (30km/h) gefahren werden darf als in der neu geplanten Wohnanliegerstraße (Schrittgeschwindigkeit) sollte zumindest einseitig ein Bürgersteig errichtet werden. 2. Für den Fall, dass ein Ausbau gemäß 1. umsetzbar ist: Prüfung inwiefern eine entsprechende Heranziehung des Investors für die entsprechenden Ausbaukosten gemäß 1. als Voraussetzung für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans möglich ist. 3. Für den Fall, dass ein Ausbau gemäß 1. nicht umsetzbar ist: Umplanung der „Inneren Erschließung“ durch Straßenführung in einer U-Form von der „Adolph-Ey-Straße“ im Nordwesten neben der neu errichteten Pflegeeinrichtung durch das Wohngebiet führend und im Nordosten neben dem Kriegerdenkmal wieder verlassend. 	<p>Die Vorschläge zur Regelung des Verkehrs sind durchaus nachvollziehbar. Sie beziehen sich aber auf den umliegenden Bereich außerhalb des Plangebietes und können daher im Rahmen des Planungsprozesses nicht abgewogen werden. Die Besorgnisse und Vorschläge werden aber unabhängig von diesem Planverfahren an das Tiefbauamt weitergegeben, um ggfs. Lösungsvorschläge zu erarbeiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

6. Bürger / Bürgerin 6

Schreiben vom 22. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>durch die Berichterstattung der Goslarschen Zeitung und den Vermerk auf Ihre Homepage wurden wir auf die Bebauung des August-Tiemann-Sportplatzes aufmerksam. Es ist eine schöne Sache dass sich in der Stadtplanung etwas bewegt und für Einwohner getan wird und dieser ungenutzte Platz zu einem Neubaugebiet wird.</p> <p>Allerdings stellt sich uns die Frage warum dort durch die geplanten Mehrparteienhäuser, Objekte entstehen sollen die, wenn es nach den Planungen geht, so gar nicht in das Bild dieses Stadtteils passen. Warum werden auf dem Grundstück keine Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften für junge Familien geplant/gebaut? Dieser Stadtteil verjüngt sich derzeit sehr und wird sicherlich dadurch und durch die schöne Lage sehr attraktiv für Familien sein. Besonders positiv sehen wir als Eltern von 2 Kindern natürlich auch den Bau eines öffentlichen Spielplatzes.</p> <p>Des Weiteren ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich ob für die vielen Wohnparteien genügend Parkplätze zur Verfügung stehen oder wird das Parken durch die ruhigen Nebenstraßen abgedeckt werden müssen? Vielleicht gibt es - trotz erschwerten Bedingungen durch Corona - nochmal einen</p>	<p>Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Wohn- und Bebauungsformen vorgesehen. Unter anderem zählen auch Mehrfamilienhäuser mit erschwinglichen Mieten dazu. Durch diesen Bebauungsmix soll ein städtebaulich interessantes Ensemble entstehen und gleichzeitig ein sozial verträgliches Mietpreisniveau gehalten werden. Die notwendigen Stellplätze sind ausnahmslos auf den Flächen der Baugrundstücke nachzuweisen. Insgesamt werden ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit je nach Wohnungsgröße veranschlagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

7. Bürger / Bürgerin 7

Schreiben vom 19. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>von Ihrer Homepage und aus der Goslarschen Zeitung haben wir als Anwohner von der Bebauung des August-Tiemann-Sportplatzes erfahren. Grundsätzlich sehen wir es positiv dieses Grundstück zur Bebauung freizugeben um aus einem „Schandfleck“ ein ansehnliches Wohngebiet zu gestalten. Jedoch verstehen wir den Sinn und die Notwendigkeit einer Bebauung mit 87 Wohneinheiten - welche zum Großteil ja aus der Bebauung mit Mehrparteienhäusern hervorgeht - nicht in diesem Projekt. Den Anwohnern einen Mehrparteien Wohnkomplex „vor die Nase zu setzen“ sehen wir kritisch, zumal die Parkplatzsituation sich auch auf die umliegenden Straßen und bis dahin angenehme ruhige Wohngegend auswirken wird. All dieses geschah - sicherlich auch Corona geschuldet - bislang ohne jeglichen Austausch mit den Anwohnern.</p> <p>Gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern/ Doppelhaushälften hätte sicherlich keiner der Anwohner etwas einzuwenden. Auch dass in der Planung die Integrierung eines öffentlichen Kinderspielplatz berücksichtigt wird sehen wir positiv, sowie bereits erwähnt, die allgemeine Bebauung.</p>	<p>Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Wohn- und Bebauungsformen vorgesehen. Unter anderem zählen auch Mehrfamilienhäuser mit erschwinglichen Mieten dazu. Durch diesen Bebauungsmix soll ein städtebaulich interessantes Ensemble entstehen und gleichzeitig ein sozial verträgliches Mietpreisniveau gehalten werden.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze sind ausnahmslos auf den Flächen der Baugrundstücke nachzuweisen. Insgesamt werden ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit je nach Wohnungsgröße veranschlagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

8. Bürger / Bürgerin 8

Schreiben vom 08. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>vorweg, eine UNI-Stadt mit ca. 16000 Einwohnern und ca. 5000 Studenten ohne funktionsfähigen Sportplatz, z.B. mit Toren für Fußball, mit einer Aschenbahn und einer Weitsprung-Sandgrube für die Leichtathletik ist ein großes Manko.</p> <p>Auch und gerade die Jugend, die in der heutigen Zeit zu viele unспортlichen Tätigkeiten nachgeht, ist eine Sportstätte wie erwähnt, unverzichtbar.</p> <p>Es gab einmal mehrere funktionsfähige Sportplätze in Clausthal-Zellerfeld: An der Ringerhalde - Der August-Tiemann-Sportplatz - Der Akademische Sportplatz am Pulverhaus - Auf dem Bundeswehrgelände gab es auch noch einen.</p> <p>Wohnraum: Viele Wohngebäude in Clausthal-Zellerfeld, große und kleinere, stehen z.T. leer. Z.B. das Gebäude zwischen Adolf-Ey-Str. und dem Kutschenweg, mehrere Gebäude auf der Tannenhöhe, einige Gebäude in der Innenstadt und selbst das Gebäude an der Robert-Koch-Str: früher Sparkassengebäude ist nicht voll ausgelastet. Neu in Angriff genommen werden soll das Kaufhaus Harthun, das noch in diesem Jahr umgebaut werden soll für Senioren.</p> <p>Anzunehmen ist, dass die Studentenzahlen, wie sie z.Zt. bestehen, nicht auf Dauer zu halten sind. Dann kann man heute schon absehen, dass dann noch mehr Wohnraum übrig ist.</p> <p>Sportplatz: Auf ca. 15000 m2 sollen drei Häuserzeilen entstehen mit 86 Wohneinheiten. Wie aus dem Erschließungsplan ersichtlich ist, bestehen nur enge Freiflächen, z.B. für Ruhe und Entspannung, für Parkflächen für Kraftfahrzeuge, für Garagen. Ein Kinderspielplatz soll auch noch angelegt werden, gleich in der Nähe der Tages-Betreuungsstätte, aus meiner Sicht sehr unangepasst. Die dritte Gebäudezeile soll zum Kutschenweg gelegen sein? Niemals, da ist die Ludwig-Jahn-Straße! Der Clausthaler Makler, Herr Piehler erklärt, es sei eine sehr große Nachfrage für Wohneigentum vorhanden. Aussagen kann man viel, bitte beweisen! Zu meinem Bedenken, was den Sportplatz angeht, gibt es am Fr. d. 12. März 2021 einen Leserbrief von Dr. Ulrich Bierbaum, Hahnenklee, zu einem anderen Anlass. Dieser Leserbrief beschreibt genau auch meine Bedenken, das Sport allgemein und gerade für die Jugend gesundheitsfördernd und unerlässlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wendet sich im Grundsatz gegen die Bebauung des Geländes mit Wohnungsbauten, weil zum einen kein Bedarf bestehe und zum anderen die Erhaltung des Sportplatzes wichtiger erscheine.</p> <p>Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. (kein Abwägungsbedarf).</p>

9. Bürger / Bürgerin 9

Schreiben vom 08. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wohnraum: Viele Wohngebäude in Clausthal-Zellerfeld, große und kleinere, stehen z.T. leer. Z.B. das Gebäude zwischen Adolf-Ey-Str. und dem Kutschenweg, mehrere Gebäude auf der Tannenhöhe, einige Gebäude in der Innenstadt und selbst das Gebäude an der Robert-Koch-Str., früher Sparkassengebäude ist nicht voll ausgelastet.</p> <p>Ergänzung: Das Heilpädagogische Kinderheim Haus Wiesengrund am Galgensberg soll 1t. GZ nach Goslar verlegt werden. Könnte dann auch für Wohnraum umgebaut werden. Das Postgebäude in Zellerfeld am Thomas-Merten-Platz wird auch nicht mehr von der Marinekameradschaft in Bezug genommen, könnte auch Wohnraum spenden. Das Postgebäude in Clausthal, Kronenplatz steht auch leer, auch hier Gelegenheit für Wohnraumbeschaffung. Das Gebäude an der Telemannstraße, ehemals REWE steht auch leer. Die großen Wohnblöcke an der Berliner Straße sind auch zum Teil leerstehend. Also, es bestehen viele Möglichkeiten für nutzbaren Wohnraum, Mangel gibt es nicht, es benötigt nicht einen neuen Baukomplex.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p>

10. Bürger / Bürgerin 10

Schreiben vom 21. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Einsichtnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 48 und der in der Zeitung veröffentlichten Visualisierung, mußte ich feststellen, daß das Bauvorhaben die direkte Bebauung an die Adolf-Ey-Straße vorsieht. Hier hätte an der Adolf-Ey-Straße auch im Planungsbereich auf beiden Seiten ein Fußweg eingeplant werden müssen. Dies wurde bereits bei der Bebauung der unmittelbar im Osten anschließenden Häuser Nr.: 10;12;14 versäumt, ferner auch Beim Bau der Tagespflegestätte im Westen.</p> <p>Da die Adolf-Ey-Straße in Verbindung mit dem Galgensberg und der Breslauer Straße eine Magistrale für den Bereich Tannenhöhe, Ferienpark etc. darstellt, ist eine Planung ohne beidseitigem Fußweg eine Fehlplanung, die sich nie wieder reparieren läßt, zumal bei der engen Bebauung der Neubauten an die Adolf-Ey-Straße davon auszugehen ist, daß die Bewohner der dort zu erstellenden Wohneinheiten ihre Fahrzeuge auf der Adolf-Ey-Straße abstellen werden. Obwohl im Zeitungsartikel darauf hingewiesen wurde, daß in dem Neubaugebiet genügend Stellplätze für Pkw's vorgesehen sein sollen, gibt dies die Visualisierung und auch der Erschließungsplan nicht her.</p> <p>Ich möchte deshalb darum bitten, die Planung so vorzunehmen, dass hier keine wieder gut zu machende Fehlplanung entsteht.</p>	<p>Der Straßenraum der Adolf-Ey-Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, er beinhaltet dem Plangebiet vorgelagert eine Stellplatzreihe. Diese kann zukünftig entfallen und für die Weiterführung eines Gehsteiges genutzt werden. Der Vorschlag wird an das städtische Tiefbauamt herangetragen.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich allerdings nicht unmittelbar auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und können daher nicht abgewogen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf)</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Widerspruch zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48, August-Tiemann-Sportplatz Sehr geehrte Damen und Herren im Verwaltungsausschuss! in der Goslarschen Zeitung habe ich die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gelesen. Mein Elternhaus steht in der Nähe des August-Tiemann-Sportplatzes in der Hausherzberger Str. 11 in dem Haus bin ich aufgewachsen und lebe jetzt in Berlin' Das Haus nutzen meine Familie und ich inzwischen sehr gern als Zweitwohnung. Hiermit äußere ich meinen Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplans. Dass es zum Verkauf des Sportplatzes gekommen ist und dass er an eine Berliner Grundstücksverwertungsgesellschaft verkauft wurde, halte ich für einen Fehler. Der Fehler spiegelt sich in den vorläufigen Plänen deutlich wieder.</p> <p>Vorhandenes Wohnumfeld (historisch und heute)</p> <p>Die Häuser der Siedlung Eschenbacher, Hausherzberger' Ludwig-Jahn und Adolf-Ey Straße wurde vor dem zweiten Weltkrieg für die Beschäftigten von Werk Tanne vermutlich zwischen 1935 und 1939 erbaut. Der inzwischen überwucherte Gedenkstein für die Gefallenen des 1. Weltkrieges rückt die Siedlung in den geschichtlichen Kontext. Alle diese Häuser sind Einfamilienhäuser in Doppelhausbauart. Die Grundstücke haben einen großen Garten, so macht die überbaute Fläche zum Beispiel bei meinem Haus nicht einmal 10 % aus. Der Rest ist Grünfläche. Einige Häuser für höhere Angestellte wurden sogar mit Luftschutzräumen ausgestattet.</p> <p>Insgesamt zeichnet sich die gesamte Siedlung heute durch ihre hohe Wohnqualität aus. Direkt an den August-Tiemann-Sportplatz gelegen und von der geplanten Bebauung unmittelbar betroffen sind die angrenzenden Haushalte: die Haushalte in den sogenannten 14 Meisterhäusern in der Ludwig-Jahn-Straße und in den 12 Häusern an der Adolf-Ey-Straße (teils mit Zugang über die Hausherzberger Straße). Das sind etwa 26 Haushalte aber sicherlich hat die geplante Bebauung Auswirkungen auf die gesamte Siedlung.</p> <p>Zur Automobilität ist zu bemerken: In der Hausherzberger und in der Ludwig-Jahn-Straße gibt es zwei Garagenplätze. Häufig gibt es in den Haushalten aber sogar zwei Automobile Meist wurden auf den großen Grundstücken dafür die erforderlichen Stellplätze geschaffen.</p> <p>Was ist geplant?</p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplan zusammen mit der Begründung zum Vorentwurf sehen vor, dass auf dem August-Tiemann-Sportplatz insgesamt 3 Wohngebäude entstehen. Laut Plan und Bild in der Goslarschen Zeitung sollen drei dreigeschossige Gebäude parallel zur Adolf-Ey-Straße mit Mietwohnungen gebaut werden (Fläche WA3), Hier soll seniorengerechtes Wohnen angeboten werden. Der Zugang soll über die sehr befahrene Adolf-Ey-Straße erfolgen. Wo das Sportheim steht, ist ein Einfamilienhaus oder maximal ein Doppelhaus geplant (Fläche WA4).</p> <p>Im mittleren Bereich (WA2) sind fünf sogenannte Stadtvillen mit hochwertige Miet- oder Eigentumswohnungen mit zwei vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss geplant. Parallel zur Ludwig Jahn Straße (WA1) sollen weitere Einfamilienhäusern überwiegend in Reihenhäuser- oder in Doppelhausform entstehen. Im Bild der Goslarschen Zeitung sind drei Reihenhäuser zu sehen.</p> <p>Die laut Plan überbaubare Fläche von der gesamten Fläche des Platzes beträgt 84%. Nur die Baugrenzen sind festgelegt. Es obliegt dem Grundstücks- und Immobilienverwerter wie er innerhalb der Baugrenzen handelt. Nach dem Vorentwurf will er eine deutliche Verdichtung der Bebauung vornehmen. Denn wenn innerhalb der Baugrenzen Einfamilienhäuser in der Art meines Elternhauses gebaut würden, passen keine 15 Häuser mit ähnlichen unbebauten Flächen auf den Platz. Nach Planung wird die Anzahl der Haushalte sich drastisch erhöhen mit Auswirkungen auf das Umfeld. Eine solche Verdichtung verschlechtert die Lebensqualität dort deutlich.</p> <p>Zusätzlich führt die Verdichtung zu einem Anwachsen des Autoverkehrs und den Bedarf an Stellplätzen. Die laut Bauordnung mindesten erforderlichen Stellplätze an den Gebäuden werden der Lebensqualität nicht zuträglich sein. Auch der Mangel an öffentlichen Grün ist festzustellen. Neben dem Spielplatz und dem Denkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges sind keine öffentlichen Grünflächen geplant. Die größere Versiegelung von Flächen wird nicht durch „Ausgleichsgrün“ ausgeglichen. Es gibt lediglich die Grünfestsetzung, dass je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ein Baum gemäß einer Gehölzliste durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht angepflanzt, mit Entwicklungspflege begleitet und dauerhaft gepflegt und erhalten werden soll.</p> <p>Widerspruch</p> <p>Mit dem Verkauf des August-Tiemann-Sportplatzes an die Berliner Grundstücksverwertungsgesellschaft "ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. 10. KG" wurde die vorherige Orientierung am Gemeinwohl durch den Sportverein aufgegeben. Der Sportverein durfte keinen Gewinn machen. Diese Änderung der Orientierung schlägt sich deutlich in der nun der Öffentlichkeit vorgelegten Planung nieder. In diesem Zusammenhang ist es nicht verwunderlich, dass es angesichts dieser Vorgänge zu Politikverdrossenheit kommt.</p> <p>Deshalb muss die Stadt aus eigenem Interesse die hohe Qualität des Wohnens in der Siedlung am Sportplatz bewahren. Dies sollte Vorrang vor Eile haben, zumal der erste Beschluss zum Thema aus dem Jahr 2007 ist. Warum also nun die Eile?</p> <p>Zweifellos wird die hohe Verdichtung des Wohnens bei Umsetzung der Planung Auswirkungen auf die Zufriedenheit des direkten Wohnumfeldes und deren Zusammenhalt haben. wichtig ist es</p>	<p>Die Stellungnahme greift eine ganze Reihe von Aspekten auf, die nicht unmittelbar mit dem Bebauungsplan zu tun haben und die sich daher der Abwägung in diesem Zusammenhang entziehen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Die geäußerten Vorbehalte gegen die Planung einer stärkeren Verdichtung gegenüber der Nachbarbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Adolf-Ey-Straße werden nicht geteilt. Es ist ausdrückliche Planungsabsicht ein größeres Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen anzubieten und mit diesem Mix auch die Chance zum Angebot eines sozial angepassten Mietniveaus erhalten zu können. Schon aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden unterbleibt die Planung als Einfamilienhausgebiet.</p> <p>Den Bedenken gegen die größere städtebauliche Dichte als bei Planung von freistehenden Einfamilienhäusern und der dadurch hervorgerufenen Verkehrsauswirkungen und des Mangels an Grünflächen wird nicht gefolgt.</p>

deshalb, dass die Stadt die Entwicklung am August-Tiemann-Sportplatz wieder in die eigene Hand nimmt und das gewachsene Wohnumfeld an der Adolf-Ey-Straße und der Ludwig-Jahn-Straße im Rahmen eines eigenen Projekts einbindet. Auf Grundlage eines solchen Projektes muss die Verdichtung deutlich reduziert werden und der Plan durch Auflagen zum Grünausgleich und Parkraum erweitert werden.

Abzulehnen ist die Planung an der viel befahrenen „Adolf-Ey-Straße“ seniorengerechtes Wohnen mit ebenerdigen direktem Zugang zu schaffen. Ich sehe hier eher eine künftige Gefahrenquelle. Ein befriedigendes Seniorenleben ist an dieser Stelle schwer vorstellbar.

Bei der Umsetzung von Planungen sollte unbedingt durch Auflagen zur Austragsvergabe an die Entwicklungsgesellschaft die eigene Wirtschaft gefördert und belebt werden. Der Verkauf bringt schon genug finanzielle Nachteile für die Stadt mit sich. Es ist schlimm genug, dass die Verkaufserlöse bei der Vermarktung der Flächen nicht in der Region bleiben. Sondern in die Grundstückshandels und Entwicklungsgesellschaft nach Berlin ab fließen.

Die in der Begründung zum Vorentwurf formulierten neuen städtebaulichen Impulse werden nicht am August-Tiemann -Sportplatz benötigt sondern vor allem im innenstädtischen Bereich. Es gibt in der Stadt mehrere leerstehende Häuser am Zellbach, an der Schulstraße, an der Bornhardtstraße. Für diese Altlasten gilt es, Lösungen zu finden genauso wie für die leerstehende Post. Auch für das Kaufhaus Harthun gibt es für mich keinen erquickenden Plan. Und übrigens harrt am Galgensberg ein erschlossenes Baugrundstück seit vielen Jahren auf Bebauung aus.

Sicherlich nicht nur ich finde es wichtig, die Stadt Clausthal-Zellerfeld lebenswerter zu machen, aber die aktuelle Planung der Bebauung des August-Tiemann-Sportplatzes liefert dazu keinen Beitrag sondern lenkt davon ab, etwas gegen die Verödung der Innenstadt zu tun.

Ich hoffe, mein Einwand kann zur Änderung des Vorhabens bewirken und bitte Sie mich über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten.

Quellen:

<https://www.clausthal-zellerfeld.de/resona1/bauleitplanung/august-tiemann-sportplatz-900000054-23401.html?plantvp=b&titel=August-Tiemann-Sportplatz>

2021_02_15_planzeichnung-bp-48-vorentwurf.pdf

2027_02_17_begrueendung-bp-48-vorentwurf.pdf

bekanntmachung_fuer_fbb-13a-bp-48.pdf

Zukunftsprojekt August-Tiemann-Sportplatz, Goslarsche Zeitung vom Samstag dem 27.02.2021

12. Bürger / Bürgerin 12

Schreiben vom 15. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>ich bin Eigentümer des Grundstücks 129/24 Flur 2, Gemarkung Clausthal, welches sich im Geltungsbereich des obengenannten Bebauungsplans befindet. Das Grundstück ist bebaut mit einem Garagenkomplex mit 4 Garagen und einen Abstellraum. Die Garagen wurden 1993/1994 erbaut und haben ein Satteldach.</p> <p>In Ihrer Planung ist das Gebäude zum Teil in der Baufläche und zum Teil mit Bindung für Bepflanzung überplant. Das Gebäude ist aber nicht in einem Baufenster.</p> <p>Auf das Grundstück ist eine Baulast eingetragen.</p> <p>Ich bitte um Anpassung der Planung durch Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Einbeziehung des Garagengrundstückes ist ein Versehen. Das Flurstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird angepasst.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>nach Einsicht der Planungsunterlagen in ihrem Bauamt für obengenanntes Bauvorhaben habe ich folgende Einwände:</p> <p>1.) Der im Bauplan neue Straßenzug hat mit Fahrbahn und Rad/Gehsteig eine Breite von 7,50 m. Die neue Straße mündet, wie der Name schon sagt, in den Kutschen"Weg" der eine Breite von ca. 3,00-3,50 m hat. Innerhalb von 100 m münden in diesen Bereich schon die Ludwig-Jahn-Straße sowie eine Ausfahrt von den bereits bestehenden Wohnhäuser. Zum KutschenWeg selbst: Dieser hat beiderseits auf seiner gesamten Länge keinen Gehsteig. Der Weg hat teilweise an beiden Seiten keine Randbefestigung. Außerdem ist er als eine Anliegerstraße gewidmet. Der Weg wird stark von Fußgänger und Radfahrer benutzt. Er ist die einzige Verbindung aus dem Siedlungsbereich Tannenhöhe/Waldseebad zur Innenstadt ohne starke Steigungen. Schon jetzt kommt es zu gefährlichen Situationen, da viele Verkehrsteilnehmer den Weg als Abkürzung nehmen. Ebenfalls quert die alte Bahntrasse den Weg, auf dem sich viele Fußgänger und Radfahrer befinden. Verbindungsweg zwischen Zellerfeld und den Einkaufsmärkten. Im Sommer wird der Weg durch viele Kinder und Jugendliche bevölkert die das Waldseebad besuchen. Mir kommt vor, als ob sich die Planungsfirma die Verkehrssituation vor Ort nicht angesehen hat, anderenfalls muss ich an einer vernünftigen Verkehrsplanung für dieses Objekt Zweifel. Warum wird die neue Straße nicht wie die im Siedlungsgebiet liegenden Straßen Eschenbacher und Hausherzberger in U-Form erschlossen. Das Denkmal für im Krieg 1914-1918 gefallene Sportler kann versetzt werden. Der Sportverein TUS kann es auf seinem Gelände in Zellerfeld aufstellen. Da gehört es nach Aufgabe des Sportplatzes meiner Meinung dann auch hin. Ich hoffe auf eine für alle Beteiligten gute Lösung oder einen verkehrssicheren Ausbau des Kutschen"Weg"/ welcher dann aber sicher durch die Bergstadt ausgebaut werden muss. Hier ist die Finanzierung wahrscheinlich noch nicht sichergestellt?</p> <p>2.) Die Mehrfamilienhäuser sollen direkt an der Adolf-Ey-Straße stehen, die eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße ist. Auf der Adolf-Ey-Straße befindet sich aber nur auf der Nordseite ein Gehsteig. Auf der Südseite fehlt dieser auf seiner gesamten Länge. In der Planung ist aus meiner Sicht kein neuer Gehsteig für die Südseite vorgesehen. Ebenso keine Parkplätze für Bewohner und auch für deren Besucher. It. Plan 8.5.3 sollen je Wohneinheit 0,5-1,0 Einstellplätze errichtet werden, aber wo? Da die Mehrfamilienhäuser It. Plan größtenteils für Senioren gedacht sind, müsste hier besondere Verkehrssicherheit gewährleistet sein.</p> <p>3.) Die It. Plan neuen Häuser und Wohnblöcke haben eine bis zu dreigeschossige Bauweise und zum Teil ein Flachdach welches nicht der ortsüblichen Bauweise der Siedlung entspricht. Es gibt in der ganzen Umgebung kein einziges Gebäude mit einem Flachdach. Außerdem sind Flachdächer wegen der starken Niederschläge (Regen/Schnee) für den Harz ungeeignet. Die Dachkonstruktion (Sattel- oder Walmdach) und die neuen Gebäude selbst müssen der ortsüblichen Bauweise der Siedlung angepasst werden. Die neugebaute Tagespflegeeinrichtung der Diakonie ist ein gutes Beispiel der Eingliederung in die Bauweise der Siedlung.</p> <p>4.) Hinweis: Die Diakonie hat die Ruheräume für ihre Patienten auf die verkehrsberuhigte Seite des Gebäudes gelegt. Genau gegenüber, ca. 30 m Abstand, wird der Kinderspielplatz geplant. Hier ist sicher schon Ärger vorprogrammiert.</p> <p>5.) Schmutz- und Regenwasserkanalleitung: Durch die verdichtete Bauweise des Plangebietes findet eine extreme Versiegelung der Oberflächen statt. Die anfallenden Oberflächenwasser müssen durch die bereits vorhandenen Leitungen aufgenommen werden und da It. Plan keine neue Kanalleitung geplant ist, wird der Querschnitt der Rohre nicht reichen. Bei der Erneuerung der Leitung ist man nicht davon ausgegangen das auf dem Sportplatz ein dichtes Baugebiet entsteht. Das gleiche gilt für die Schmutzwasserleitung bei 86 WE mit ca. 200 Personen. Da die Häuser der Ludwig-Jahn-Straße am tiefsten Punkt liegen habe ich Bedenken das bei Starkregen oder Tauwetter die Keller absaufen. Ich bitte daher um genaue Klärung, ob der vorhandene Querschnitt der Leitungen das Schmutz- und Regenwasser unbedenklich aufnehmen kann und uns kein Schaden entsteht. Ich hoffe meine Stellungnahme hat eine positive Anregung gegeben und findet Einfluss in die Planung.</p>	<p>Zu 1.: Der Hinweis zu dem Planungs-/ bzw. Ausbaubedarf an der Gemeindestraße Kutschenweg wird zur Beurteilung und Überprüfung an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet. Daraus kann sich ein gewisser Ertüchtigungsbedarf der Straße in dem kurzen Stück in Richtung Adolf-Ey-Straße ergeben. Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Kutschenweg in Richtung Südwesten ist nicht vorgesehen und soll unterbunden werden. Im Rahmen der Abwägung kann der Aspekt, da nicht im Plangebiet gelegen, nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis zu dem Planungs-/ bzw. Ausbaubedarf an der Gemeindestraße Adolf-Ey-Straße (Gehwegausbau) wird zur Beurteilung und Überprüfung an das städtische Tiefbauamt weitergeleitet. Im Rahmen der Abwägung kann der Aspekt, da nicht im Plangebiet gelegen, nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 3.: Der Bebauungsplanentwurf lässt die Dachform offen. Er setzt allerdings Trauf- und Firsthöhen fest, was explizit auf die Verwendung von geeigneten Dachflächen verweist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Zu 5.: Die Hinweise wurden aufgegriffen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden einer zufriedenstellenden Lösung zugeführt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ende der 1930-er Jahre wurde von der damaligen Bauleitung für ein Rüstungswerk in Clausthal eine Siedlung für Angestellte und Arbeiter geplant und um die vorhandene Freiluftsportanlage errichtet. Diese Siedlung zeichnet sich aus durch eine vom Erscheinungsbild einheitliche Wohnanlage mit Doppelhäusern unterschiedlicher Wohnflächen:</p> <p>Große Satteldächer mit ca 50° Neigung, Firsthöhen von bis zu 10 m und Traufhöhen unter 4 m. Alle haben ein Vollgeschoss und ein kleineres Geschoss im Dach. Diese Bebauungen liegen auf Grundstücken von mindestens 600 m². Daraus resultieren Grundflächenzahlen von 0,2 und Geschossflächenzahlen von 0,3.</p> <p>Der von der Firma Horstmann und Hoffmann erarbeitete Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Interessen der Anwohner und lässt klar erkennen, dass es dem Investor in erster Linie um den eigenen maximalen Gewinn geht: Eine sehr dichte Bebauung, um möglichst viele Wohnungen errichten und verkaufen zu können.</p> <p>An der Ostseite des August-Tiemann-Sportplatzes stehen 3 später erbaute Apartmenthäuser, die als negatives Beispiel zeigen, wie sich eine zu dichte Bebauung auswirkt. Auf einem größeren Areal durchaus akzeptabel, sind sie hier fehl am Platz:</p> <p>Zu nahe an der Straße und kaum Grünflächen.</p> <p>Das Ergebnis ist eine unnötige Beeinträchtigung der Wohnqualität im gesamten Umfeld.</p> <p>Daher unsere Forderung an den Bebauungsplan:</p> <p>1. Rückverlegung der Bauflicht von der Adolf-Ey-Straße auf 10 m. 2. Anzahl der Geschosse in der 1. Reihe auf 2 heruntersetzen und die Traufhöhen entsprechend erniedrigen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Adolf-Ey-Straße wird in erster Linie als Zufahrtsstraße für das Ferien-, Wohn- und Gewerbegebiet Tannenhöhe genutzt und hat daher ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen von PKW's und LKW's als eine Anliegerstraße.</p> <p>Die senkrechten Gebäudeflächen zur Straßenseite des Bauvorhabens reflektieren den Verkehrslärm unnötig, wenn sie so dicht an der Straße stehen.</p> <p>Die auf der gegenüberliegenden Seite der Adolf-Ey-Strasse vorhandenen Häuser haben einen nach Süden ausgerichteten Wohn- und Gartenbereich. Durch die geplante Bebauung würde die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Verwundert sind wir auch, dass der Bauträger hier Wohnungen für Familien und Senioren plant, deren Haupteingänge fast unmittelbar an einer Durchgangsstraße liegen. Es ist kein Bürgersteig vorhanden. Alle Fußgänger - Kinder und auch ältere Personen mit Rollator - müssen unmittelbar die Straße zwischen parkenden Autos überqueren, um den Gehweg zu erreichen.</p> <p>Eine dem Wohnumfeld angepasste Bebauung wären nur 2 Baureihen zweigeschossiger Gebäude. Dann gäbe es genügend Platz für Grünflächen und Parkplätze. Die Erschließungsstrasse könnte wegfallen, da die Häuser entweder von der Adolf-Ey- oder der Ludwig-Jahn-Straße erreichbar wären.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Zu 1: Die Rückverlegung der Bauflicht um 10 m würde die Bebauungsmöglichkeiten in einem Umfang einschränken (Wegfall einer Bauzeile, also ca. 1 Drittel des Vorhabens), der zur Unwirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens führen würde. Außerdem nimmt die bisherige Planung die vorhandene Bauflicht auf. Die Befürchtungen über die negativen Auswirkungen auf die gegenüberliegende Straßenseite werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.: Die Vorschläge zur weiteren Reduzierung der Planung (Herabsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Traufhöhen) zielen darauf ab, ein Baugebiet im Stile der an der Adolf-Ey-Straße gegenüberliegend vorhandenen Siedlung der 1930er Jahre zu errichten. Die Rahmenbedingungen sind heute jedoch ganz andere. Die Planung richtet sich ferner an einen anderen Nutzerkreis. Die gemachten Vorschläge lassen sich heute nicht mehr finanzieren. Den Anregungen wird daher nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bev. Bebauungsplan „August Tiedemann-Sportplatz“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Als Anwohner des Sportplatzes freuen wir uns, daß auf dem verkehrslosen Gelände etwas geschieht. Wir hoffen, daß im Bauprojekt auch der Hang zur Ludwig-Jahn-Str. mit einbezogen wird! Die riesigen Fichten sind eine große Gefahr bei Sturm. (zuerst als Kettenschutz gedacht!) Auch die Laubbäume werden erst dann geschnitten, wenn das Müllauto nicht mehr durch kam oder die die sich auf die Häuser zu neigen.</p> <p>Zu dem Bauprojekt möchten wir folgendes anmerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Gibt es genügend Stellplätze für die Autos? (Mindestens 86, pro Wohnung 1 Auto!) II. Ist die Ausfahrt zum Kutschenweg wirklich geeignet? (In die Gerstraße, nur 3 m breit, kein Bürgersteig.) III. Kinderspielplatz neben der Tagespflege Einrichtung (Ruherücken und Therapien) IV. Gibt es genügend Frü-Grün- und Gartenflächen? (Schneeräumung! etc.) <p>Wir bitten, den Bebauungsplan gut zu überdenken! Viel Erfolg wünschen mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Zu 1.: Der gesamte Stellplatzbedarf (1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit) muss auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Zu 2.: Die Ausfahrt zum Kutschenweg wird so geplant, dass sie verkehrssicher und funktionsgerecht ausgeführt werden kann. Zu Fragen des möglichen Ausbaus des Kutschenweges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Abstimmungen mit dem städtischen Tiefbauamt erforderlich.</p> <p>Zu 3.: Grundsätzlich gibt es keinen Widerspruch zwischen Kinderspiel und Altenbetreuungsangeboten, im Gegenteil: in vielen Fällen haben gerade ältere und gesundheitlich eingeschränkte Menschen die Nähe zu spielenden Kindern besonders begrüßt.</p> <p>Zu 4.: Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben ca. 60% der Grundstücke für Vegetationsflächen und Nebenanlagen, wie Zufahrten und Stellplätze. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf)</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ich bin Eigentümer des Wohnhauses „Ludwig-Jahn-Straße 44“ und bin mit der Vorgehensweise und unzureichenden Informationspolitik der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu den oben genannten Bebauungsplan 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ sehr unzufrieden. Es wurden weder die Eigentümer noch die Mieter in den angrenzenden Straßen über die Beschlüsse ausreichend informiert. Ich wurde nur zufällig durch eine Zeitungsanzeige in der Goslarschen Zeitung auf den Bebauungsplan 48 aufmerksam. Eine transparentere Informationspolitik seitens der Stadt gegenüber den Anwohnern und Hauseigentümern durch z.B. Wurfzettel wäre sehr wünschenswert gewesen. Eine Information der Anwohner, die lediglich über die Goslarsche Zeitung oder den Internetauftritt der Stadt erfolgt, ist unzureichend, wie das Beispiel meines Nachbarn zeigt: Er ist Eigentümer des Wohnhauses „Ludwig-Jahn-Straße 42“, wohnt in Wolfsburg, und verfügt über kein Abonnement der Goslarschen Zeitung, wodurch er über den Bebauungsplan und die Bürgerbeteiligung gem. §3 BauGB nicht informiert wurde. Wie kann hier von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Rede sein!</p> <p>In dem Bebauungsplan wird eine zweite Sportplatzanlage in unmittelbarer Nähe, südlich des Plangebietes erwähnt. Diese Sportanlage ist jedoch nicht nutzbar aufgrund der vorliegenden Bodenbelastung. Eine Aufgabe des August-Tiemann-Sportplatzes mit der Begründung, dass noch eine zweite Sportplatzanlage in der Nähe vorhanden ist, ist daher sehr fragwürdig und nicht nachvollziehbar. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist ein neuer Straßenzug eingezeichnet, der von der Adolf-Ey-Straße abzweigt, parallel zu dieser durch das zu bebauende Gebiet läuft, um schließlich am östlichen Plangebietsrand in den Kutschenweg zu münden. Diese neue Straße ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 7,50 Metern angegeben. Wurde bei den Planungen berücksichtigt, dass der Kutschenweg (a) nur eine Breite von 3,20 Metern aufweist, (b) nicht mit einem Fuß- oder Radweg ausgestattet ist und (c) die Fahrbahn in einem allgemein schlechten Zustand ist? Der Kutschenweg ist als eine Anliegerstraße ausgewiesen, die jedoch regelmäßig von Autofahrern als Abkürzung in die Innenstadt zur Tannenhöhe genutzt wird. Der ohnehin schon schmale Straßenverlauf ist aus meiner Sicht nicht für eine höhere Verkehrsbelastung geeignet, die zwangsläufig durch die Anbindung des Neubaugebietes an den Kutschenweg entstehen wird. Des Weiteren haben die Anwohner der Ludwig-Jahn-Straße mit den Hausnummern 32 bis 44 ihre Gärten zur Seite des Kutschenweges ausgerichtet. Durch ein höheres Verkehrsaufkommen wird es hier zwangsläufig zu einer höheren Lärmbelastung und einer Mehrbelastung durch Abgase kommen, wodurch die Wohnqualität herabgesenkt wird.</p> <p>Die insgesamt dichte Bebauung mit Häusern, die bis zu zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweisen, passt nicht in die Umgebung, die durch große Grünflächen und Freiräume geprägt ist und in der größtenteils eingeschossige Häuser stehen. Soweit ich den zur Verfügung gestellten Informationen entnehmen kann, richtet sich das zukünftige Wohnangebot größtenteils an Senioren. Eine senioren-gerechte Ausstattung der Wohnung allein reicht jedoch nicht aus – hier muss auch die äußere Umgebung stimmen. Ähnlich wie bei den in der Umgebung vorhandenen Grundstücken, sollten große Grünflächen und Freiräume vorhanden sein. Ein gutes Beispiel hierfür ist das neu gebaute DRK Tagespflegezentrum, welches mit einer Garten- und Parkanlage ausgestattet ist. Wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine Bedarfsanalyse durchgeführt, ob die Erschließung weiteren Wohnraums tatsächlich notwendig ist? In Clausthal-Zellerfeld gibt es eine große Anzahl an leerstehenden Gebäuden, die sich aus meiner Sicht als Wohnraum nutzen lassen könnten. Wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes evaluiert, ob tatsächlich Bedarf an einer so großen Anzahl an neuen Wohneinheiten besteht?</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan schlage ich folgende Änderungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl der Wohneinheiten erheblich zu reduzieren • Die Bauweise insgesamt an die ortsübliche Bauweise der Wohnsiedlung anzulehnen bzw. auszurichten • Wesentlich mehr Garten-, Grün und Freiflächen zu schaffen als im Bebauungsplan bisher vorgesehen • Die nördliche Bebauung des Geländes eingeschossig zu gestalten und die Hauseingänge nach Süden auszurichten • Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebiets so zu gestalten, dass der Verkehr nicht über den Kutschenweg geführt wird 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anzahl der Wohnungen reduzieren. Der Bebauungsplan setzt keine Anzahl der Wohnungen fest, insofern kann dieser Anregung nicht entsprochen werden 2. Die Bebauung ist auf die ortsübliche Bauweise auszurichten. Die örtliche Bebauung ist sehr heterogen und weist sehr unterschiedliche Höhen, Breiten, Tiefen und Gestaltungsmerkmale auf. Die geplante Bebauung bewegt sich innerhalb des in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Rahmens. Der Anregung wird nicht gefolgt. 3. Es sind wesentlich mehr Grün- und Gartenflächen zu schaffen. Die GRZ beträgt 0,4. Dies ist für allgemeine Wohngebiete durchaus üblich. Die dadurch bedingten Freiflächen auf den Baugrundstücken sind angemessen. Der Anregung wird nicht gefolgt. 4. Die nördliche Bauzeile soll nur eingeschossig geplant werden. Für diese Forderung gibt es keine Begründung. Die Absicht, eine gewisse bauliche Dichte als Voraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung der Sportplatzbebauung zu erreichen, lässt sich mit dieser Forderung nicht vereinbaren. Die genannte nördliche Bebauung ist darüber hinaus nicht -wie behauptet- eingeschossig sondern zweigeschossig. Die Forderung, die Hauseingänge zur straßenabgewandten Seite zu legen und damit die Gärten und die ruhigen Hausseiten zur Straße hin zu platzieren, widerspricht allen architektonischen und städtebaulichen Grundsätzen. Der Anregung wird nicht gefolgt. 5. Der Verkehr aus dem Plangebiet soll nicht über den Kutschenweg nach Südwesten in Richtung B 241, sondern lediglich ein kurzes Stück des Kutschenweges in Richtung Norden zur Adolf-Ey-Straße abfließen. Die Einmündung der Planstraße in den Kutschenweg kann so gestaltet und von verkehrsregelnden Maßnahmen begleitet werden, dass bei der Ausfahrt das Rechtsabbiegen unmöglich bzw. verkehrsordnungsrechtlich untersagt wird. Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>viele der Wohngrundstücke der Ludwig-Jahn-Straße, der Haus-Herzberger-Straße sowie der Adolf-Ey-Straße liegen in unmittelbarer Nähe an das Gebiet, das der Bebauungsplan Nr. 48 umfasst. Die Anwohner dieser Wohngrundstücke sind von der geplanten Bebauung unmittelbar betroffen. Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Art der Bebauung Die Bebauung des Sportplatzgeländes mit 86 Wohneinheiten auf engstem Raum ist für künftige Bewohner und die umliegenden Anwohner nicht zumutbar. Es wird viel zu eng zwischen den Häusern und es gibt allenfalls winzige Gärten und kaum Grün- und Freiflächen. In den Plänen finden sich zudem nicht ausreichend erscheinende Flächen Parkplätze und Rettungswege. Die insgesamt dichte Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zuzügl. Dachhöhe passen nicht in die weitläufige gewachsene Umgebung.</p> <p>2. Parkraum, Straßenverkehr Bei 86 Wohneinheiten ist mit über 200 neuen Nachbarn zu rechnen. Bus- und Bahnverbindungen sind nicht oder nur unzureichend vorhanden. Flächen für Parken oder Garagen sind im Plan nicht entsprechend ausgewiesen. Wo sollen die vielen Autos hin? Pro Wohneinheit ist mit 1-2 Pkw zu rechnen, das dürften mindestens etwa 130 Pkw, wenn nicht sogar bis 160 Pkw sein, für die Parkraum vorhanden sein muss. Besuche Anwohner nicht mitgerechnet. In der näheren Umgebung gibt es keine Abstellmöglichkeiten für Pkw, da die angrenzenden Straßen einfach zu schmal sind und Abstellmöglichkeiten erst recht nicht im Winter gegeben sind. Die Erfahrung zeigt, dass Anwohner immer bemüht sind, ihre Fahrzeuge möglichst Wohnungsnah abzustellen. Durch die zu erwartende Vielzahl der neuen Nachbarn wird u.a. der Straßenverkehr im Umfeld des Neubaugebietes erheblich zunehmen. Dies bedeutet für die Nachbarschaft erhebliche Mehrbelastungen durch Immissionen wie z.B. Lärm und Abgase.</p> <p>3. Mehrfamilienhäuser zur Adolf-Ey-Straße hin Die nördliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Adolf-Ey-Straße hin in dreigeschossiger Bauweise passt nicht in die gesamte Umgebung, in der die Häuser nicht in dieser kaserenartigen Weise vorhanden sind. Der Plan zeigt, dass die Mehrfamilienhäuser direkt an der Adolf-Ey-Straße stehen sollen und auch dort ebenerdig ihren Zugang haben. Ein Zugang auf der Südseite ist offensichtlich nicht möglich, weil dort die nächste Reihe der Bebauung unmittelbar anschließt. Die Adolf-Ey-Straße ist hier aus Richtung Westen die einzige Zufahrt aus dem Stadtzentrum für den gesamten Siedlungsbereich Tannenhöhe und damit eine zeitweise sehr stark befahrene innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Vor den Zugängen zu den Mehrfamilienhäusern auf der Nordseite sind weder ein Fußweg noch Platz für Mülltonnen usw. oder Kraftfahrzeuge ausgewiesen. Man tritt aus dem Haus und steht direkt auf der vielbefahrenen Straße. Die Mehrfamilienhäuser sind ausdrücklich für Senioren gedacht?! Gerade dieser Personenkreis, der vielleicht auch mal mit einem Rollator unterwegs ist, wird mit einer derartig engen Gestaltung ohne ausreichend Platz vor der Haustür besonderen Gefahren beim Verlassen/Betreten des Hauses ausgesetzt. Und wie soll hier gerade bei Schnee und Eis ein sicherer Zugang gewährleistet sein?</p> <p>Die dreigeschossige Bauweise zuzügl. Dachhöhe verursacht für die angrenzenden Anwohner erhebliche Immissionen, z.B. durch Lärm und dessen Reflexionen, Schattenwurf usw. Der Sportplatz wurde seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt, insoweit ergaben sich von dort bisher gar keine Lärm- oder sonstige Immissionen. Der am Kutschenweg ehemals genutzter Sportplatz ist mit Altlasten der ehemaligen Munitionsfabrik Werk Tanne belastet, indem dort früher Klärschlamm der TNT Herstellung und andere dort entstandene Abfälle abgelagert wurden. Mehrere solcher Sammelbecken befanden sich in der Nähe und die Altlasten wurden bis heute nicht entsorgt Es macht den Anschein, als ob auf kleinster Fläche möglichst viele Wohneinheiten geschaffen werden, die dann verkauft werden sollen. Das auf einem günstig zu habendem Baugrundstück.</p> <p>Die vorgebrachten Argumente für die Notwendigkeit einer derartigen konzentrierten Bebauung entbehren jeglicher Grundlage. Wohnungsangebote gibt es in Clausthal-Zellerfeld, z.B. im Bereich der Tannenhöhe und an der Straße Am Schlagbaum, um nur einige durch Tafeln angebrachte Wohnungsangebote zu nennen. Es gibt außerdem mehrere leerstehende ältere Häuser, für die eine Sanierung angebracht wäre um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Was in Clausthal-Zellerfeld eher fehlen dürfte sind Angebote für Grundstücke für Ein oder /und Zweifamilienhäuser oder ggf. Doppelhäuser, um Familien einen schönen Wohnraum zu schaffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Stadt Clausthal-Zellerfeld nicht in Eigenregie versucht etwas derartiges auf die Beine zu verwirklichen, anstatt sich fremde Investoren in den Ort zu holen. Eine Aufteilung des Sportplatzes in entsprechende Grundstücke sollte eigentlich machbar sein. Es sollte eigentlich auch so sein, dass Garagen für Fahrzeuge dort auf den Grundstücken vorhanden sein müssen. Daran wird wohl wie mit den Stellplätzen aus den oben genannten Gründen gespart. Möglichst viel verkaufbarer Wohnraum auf kleinster Fläche. Ein Wegfall der großen kaserenartigen Häuser zur Adolph-Ey Str. hin und stattdessen Garagen oder Parkplätze zu schaffen, würde dem entgegenwirken und die Enge der restlichen Fläche des zu bebauenden Areals auflockern. Eine enge Bebauung, wie in einer Großstadt, wo so gebaut wird, weil die Grundstückspreise erheblich höher sind, sollte in Clausthal-Zellerfeld doch wohl zu vermeiden sein.</p>	<p>Zu 1.: In Clausthal-Zellerfeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und nach Mietwohnungen für alle sozialen Schichten. Das ehem. Sportplatzgelände inmitten des gewachsenen Siedlungszusammenhanges ist in besonderer Weise geeignet, die Wohnungsnachfrage zu bedienen und zwar ohne in den wertvollen Natur- und Freiraum der Region einzugreifen. Das geplante Baukonzept ist dabei nicht übertrieben dicht sondern weist mit der GRZ 0,4 ein in Wohngebieten allgemein übliches Maß auf. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.: Der gesamte Stellplatzbedarf des Plangebietes muss auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Dies ist auf den von Bebauung frei bleibenden 60% der Grundstücksflächen in jedem Fall gegeben. Die Immissionen, die der zusätzliche Pkw-Verkehr mit sich bringt, liegen im Rahmen dessen, den der Individualverkehr in jedem Wohngebiet mit sich bringt. Er ist damit allgemein üblich und nicht zu beanstanden. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.: Der Forderung, auf die geplante Bebauung an der Adolf-Ey-Straße zu verzichten, hieße auf ein Drittel des Baukonzeptes zu verzichten. Es wird im Übrigen die Nähe der geplanten Bebauung zur Adolf-Ey-Straße nicht richtig dargestellt. Dem Sportplatzgelände vorgelagert ist eine Reihe Stellplätze, die in Zukunft nicht mehr benötigt werden, so dass hier der fahrbahnbegleitende Gehsteig ergänzt werden kann. Dadurch entsteht ein Abstand der Bebauung zum Fahrbahnrand zwischen 7 und 10 Metern. Die Höhe der Bebauung in der nördlichen Bauzeile wird auf ein Maximalmaß von 11,00 m im First und von 8,00 m an der Traufe begrenzt. Damit bewegt sich die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Rahmen dessen, was in der näheren und weiteren Umgebung bereits vorhanden ist. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Zusammenfassend werden die Vorschläge wie folgt abgewogen: - Die geplante Bebauung an der Adolf-Ey-Straße wird weiterhin mit 3 Vollgeschossen und den eingrenzenden Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe (Traufhöhe = 8,00m, Firsthöhe = 11,00m) festgesetzt. Dies ist ortsüblich. - Der geplante Kinderspielplatz mit einer Fläche von mehr als 500 qm sowie die verbleibenden Grün- und Freiflächen der Baugrundstücke von 60% sind ausreichend. - Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den jeweiligen Baugrundstücken ist gewährleistet und wird im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt. - Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die dafür geeignete Adolf-Ey-Straße sowie einem kurzen Stück über den Kutschenweg, der dazu ggfs. zusätzlich ertüchtigt werden muss.</p>

Es wird vorgeschlagen:

- Die Anzahl der Wohneinheiten sollte erheblich reduziert werden Die drei großen Gebäude zur Adolph-Ey Str. sind zu streichen.

Es sollten Einfamilien- bzw. Doppelhaushäuser dort errichtet werden.

- Die Bauweise ist auf die ortsübliche Bauweise zu beschränken.

- Es sind wesentlich mehr Garten-, Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze zu schaffen.

- Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen usw. ist ausschließlich auf dem Gelände des Neubaugebiets sicherzustellen, und das auch in schneereichen Wintern.

- Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes ist so zu gestalten, daß die Anwohner im Umfeld nicht über das bisherige Maß hinaus belastet werden.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bezug: Unser Schreiben vom 11.03.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, unsere weitere Durchsicht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 gibt Anlass zu folgenden Einwendungen, die unsere Stellungnahme vom 11.03.2020 ergänzen:</p> <p>1. Aufzeigen von Alternativen Gem. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig "über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen...." zu unterrichten. Solche "sich wesentlich unterscheidende Lösungen" zum Bebauungsplan Nr. 48 fehlen.</p> <p>2. Beteiligung der Öffentlichkeit, hier: Verständlichkeit der Begründung Die Öffentlichkeit ist im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans in mehreren Abschnitten zu beteiligen. Es wäre daher wünschenswert, wenn die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 insgesamt so verfasst ist, dass sie auch von Menschen, die nicht über eine berufliche Ausbildung verfügen, beim Lesen verstanden und nachvollzogen werden kann. So werden insbesondere Begriffe wie Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung, Naturschutzbericht, Fachbeitrag Naturschutz, Prüfung der Umweltbelange usw. wiederholt und in Zusammenhang mit beschleunigten Verfahren und in verschiedenen Kapiteln der Begründung verwendet, ohne das sie definiert oder erläutert sind. So wird eingangs im Kapitel 4 ausgeführt, dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen können. Unter Zif. 4.4 heißt es, als "Erleichterung" könne von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. "Dennoch" seien die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen. In der folgenden Tabelle wird dann wieder der Inhalt einer Umweltprüfung aufgeführt. Gerade aus solchen Formulierungen sind weder die Maßnahmen noch deren rechtliche Einordnung eindeutig erkennbar. Ein schlichtes "Dennoch" reicht nicht aus. Es wäre hilfreich, vorab das Verfahren insgesamt mit den rechtlichen Vorgaben der einzelnen Prüfmaßnahmen und besonders die fachlichen Begriffe verständlich und nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan, S. 9-17) Die Einführung zur rechtlichen Ausgangssituation ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Im weiteren Text wird ein "Fachbeitrag Naturschutz" erwähnt. Ein solcher Beitrag findet sich in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 nicht (vgl. Inhaltsverzeichnis, S. 3). In der folgenden Beschreibung des Geländes werden im Osten "vornehmlich Kiefern" angeführt. Die Nachschau vor Ort ergab, dass dort nicht eine einzige Kiefer steht. Es folgt eine Aufzählung verschiedener erkannter Pflanzenarten, die Vollständigkeit sei dahingestellt. Die "Anordnung"(?) der biologischen Vielfalt und damit die ökologische Wertigkeit "im unteren Bereich" ist in keiner Weise begründet. Es fehlen jegliche Bewertungsgrundlagen. Zif. 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung und Zif. 4.3 2 Vorgaben. Die Ausführungen sind nicht eindeutig nachvollziehbar. Zif. 4.2 Natura 2000-Gebiete Die Ausführungen sind nicht begründet. Zif. 4.4 Umweltrelevante Belange Die rechtliche Einordnung ist nicht verständlich. Es ist nicht dargelegt, auf welcher Grundlage hier "dennoch" eine Abwägung der umweltrelevanten Belange erfolgt. Die eingefügte Tabelle soll offensichtlich eine Prüfung der einzelnen Belange nach § 1 Abs. 1 Nr. 7a-i BauGB, deren Prüfinhalte, Ergebnisse und Prüfmethode veranschaulichen (S.11-13). In den Spalten eins und zwei sind die zu berücksichtigenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 1 Nr. 7a bis 7i BauGB aufgeführt. In der dritten Spalte der Tabelle: "a) Inhalt der Umweltprüfung b) Voraussichtl. erhebliche Auswirkungen" ist zu a) nur zu zwei Positionen etwas eingetragen, zu b) überwiegend "keine", aber ohne Begründungen. Erläuterungen zum tatsächlichen Inhalt der Umweltprüfung und der daraus gewonnenen Ergebnisse fehlen. In der vierten Spalte der Tabelle "Prüfmethode, ggf. Detaillierungsgrad" sind im wesentlichen nur Verweise auf Kartenwerke des Landkreises Goslar und Fundstellen im Internet aufgeführt. Belastbare Daten oder nachprüfbar Ergebnisse zu den einzelnen Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis j BauGB finden sich in der Tabelle nicht.</p> <p>Zwei Beispiele: 1. Zu § 1 (6) Nr. 7c wird als Prüfmethode zu Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit lediglich die "Begründung zum Bebauungsplan" angeführt. Zu Auswirkungen selbst ist nichts zu finden. 2. Zu § 1 (6) Nr. 7d wird als Prüfmethode zu den Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auf eine "Liste der Baudenkmale im Landkreis Goslar" sowie Ortsbesichtigung verwiesen. Beim Landkreis Goslar wird seit den 1980er Jahren ein umfangreiches "Denkmalverzeichnis" geführt. Darin ist das Denkmal auf dem August-Tiemann-Sportplatz aber nicht enthalten (Stand 16.03.2021). Das Erfordernis einer Umsetzung des Denkmals ist nicht begründet.</p> <p>Die unter Zif. 9.1 getroffenen Feststellungen sind insgesamt nicht begründet.</p>	<p>Zu 1.: Die hier vermissten „ sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ würden darin bestehen, entweder auf die Bebauung zu verzichten oder lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser vorzusehen. Diese würden jedoch dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum, hierbei vor allem auch Mietwohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen, in keiner Weise gerecht. Daher kann über Planvarianten im Detail, nicht aber im Grundsätzlichen diskutiert werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Planbegründung ausgeführt. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Zu 2.: Die Kritik an einer nicht ausreichenden Erläuterung der planungsrechtlichen Begriffe und verfahrensrechtlichen Regelungen wird aufgegriffen und in die Überarbeitung der Planbegründung zur Offenlegung eingearbeitet. Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Zu 3.: Die Planbegründung enthält die erwähnten Ausarbeitungen in Kurzform. Es handelt sich vorliegend um ein Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Durch diesen Verfahrensweg sind weder ein Umweltbericht noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Daher sind auch die geforderten Belege für evtl. Prüfergebnisse nicht erforderlich. Insofern sind die vorgebrachten Bedenken nicht relevant, da sie gesetzlich nicht gefordert werden. Gleichwohl sind Grundzüge dieser Ausarbeitungen in die Planbegründung übernommen worden. Zum angeführten Beispiel „Denkmal“ muss klarstellend ausgeführt werden, dass es sich in der Tat um kein Denkmal handelt. Nach zusätzlicher Recherche handelt es sich lediglich um einen privat veranlassten „Gedenkstein“, der keine öffentlich-rechtliche Einstufung besitzt und im Einvernehmen mit dem bisherigen Grundeigentümer beseitigt werden kann. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

**Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hier nach den Vorgaben des § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB geprüft.
Die Angaben in der vorliegenden Tabelle sind in Gänze unvollständig und nicht belegt.
In der Gesamtschau erlauben die unzureichenden Angaben nicht, die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange gern. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu dokumentieren, zu prüfen und im Hinblick auf das Bauvorhaben zu bewerten.**

Zif. 4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In der Einleitung wird auf § 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz verwiesen, ansatzweise daraus zitiert und eine "Vorprüfung" zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen angeführt. Was ist eine "Vorprüfung"?

Die Ausführungen sind insgesamt nicht eindeutig und nicht nachvollziehbar.

Es folgt eine beispielhafte Aufzählung von Tier- und Pflanzenarten, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten sind. Sie sind zum Teil nicht eindeutig bezeichnet ("fast alle Bock-käfer", also welche konkret und welche nicht?).

Die Auswahl beschränkt sich auf einige besonders geschützte Arten, Kriterien für diese Auswahl sind nicht dargelegt. Streng geschützte Arten werden nur als Begriff erwähnt, ansonsten findet sich im Weiteren dazu nichts.

Zur Vorgehensweise bei der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird u.a. auf Verfahren aus dem LANUV NRW 2010 (Zif. 4.5, S. 14) verwiesen.

"LANUV NRW 2010" bezeichnet den Umweltbericht des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2010. Welche Prüfverfahren hier konkret gemeint sind, ist nicht dargelegt. Es wird auch nicht erläutert, warum und auf welche konkreten Vorgaben aus einem anderen Bundesland zurückgegriffen wird. Gibt es in Niedersachsen keine eindeutigen Vorschriften?

Zur Beurteilung der Pflanzen wurden Richtlinien aus Sachsen-Anhalt herangezogen (S. 16/17, Zif. 4.5.1.8), "weil die Niedersächsischen Richtlinien nur als käufliches Printmedium zur Verfügung standen". Die Begründung, Richtlinien aus einem anderen Bundesland nur deshalb anzuwenden, weil die einschlägigen Richtlinien aus Niedersachsen hätten gekauft werden müssen, ist nicht akzeptabel.

Unter den Punkten 4.5.1.1 bis 4.5.1.8 folgen Ausführungen zu einzelnen Tier- und Pflanzenarten, die aber in der Bezeichnung nicht der Auswahl der oben genannten, zu prüfenden Tier- und Pflanzenarten entsprechen.

Der Begriff "einige geschützte Tiergruppen" ist nicht definiert.

Die Ausführungen zu den einzelnen Arten sind in Teilen fehlerhaft und unvollständig:

Die Vögel werden auf lediglich vier statt auf "alle wildlebenden einheimischen" Vogelarten beschränkt.

Diese vier Arten werden zudem als "Allerweltsvögel" bezeichnet, ohne diesen Begriff zu definieren oder zu begründen. (Der Haussperling steht seit Jahren auf der Vorwarnliste der in Deutschland gefährdeten Brutvögel.) Die Beschränkung auf vier Vogelarten ist nicht ausreichend.

Hier zwingend notwendige Betrachtungen zu Brutvögeln fehlen völlig. Als Brutstätten werden lediglich Horste und Baumhöhlen erwähnt, Angaben zu Nestern usw. fehlen.

Zu Säugetieren werden lediglich Vermutungen geäußert, konkrete Angaben fehlen.

Es ist nicht dargelegt, welche Fledermausarten konkret betroffen sind.

Warum eine Bebauung des Geländes das Nahrungsangebot für Fledermäuse (welche?) erhöhen wird, ist ebenfalls nicht begründet.

Das Vorhandensein von Fledermausarten, die das Gelände als Nahrungsgebiet nutzen, ist den Anwohnern langjährig bekannt.

Amphibien und besonders Reptilien werden sich natur- und artgemäß an einem Tag im November (Begehung am 14.11.2020) bei Regenwetter und Temperaturen im einstelligen Bereich nicht mehr finden lassen, insoweit ergibt sich aus Pkt. 4.5.1.3 keine Relevanz.

Gleiches gilt für Weichtiere und Schmetterlinge, Käfer und Libellen.

Zu Hummeln und allen Bienenarten fehlt jegliche Aussage.

Schmetterlingen werden im Bericht zwar die Sandflächen des Sportplatzes als Lebensraum zugeordnet. Blühpflanzen usw., die als Nahrungsquellen genutzt werden, sind allerdings eher an den Randstreifen zu finden und werden hier aber nicht berücksichtigt.

Die Betrachtung der Sportplatzfläche als zu klein und "isoliert" für Schmetterlinge ist nicht begründet und übersieht z.B. die vielen umliegenden Gärten und Grünflächen.

Zum Thema Käfer wird das Vorhandensein von Gehölzen und Totholzbeständen verneint.

Dies trifft nicht zu. Gerade die am östlichen und südlichen Randbereich am Boden und im vorhandenen Baumbestand befindlichen Totholzvorkommen bieten Lauf- und anderen Käfern ideale Lebensräume.

Das Vorhandensein von Laufkäfern ist langjährig bekannt.

Obwohl eingangs aufgezählt, werden Orchideen und Torfmoose nicht betrachtet.

Statt dessen werden Pflanzen und Flechten betrachtet. Bezüglich der Pflanzen wird auf Richtlinien aus einem anderen Bundesland zurückgegriffen (S. 16), weil die Niedersächsische Richtlinie für Pflanzen nur als "käufliches Printmedium zur Verfügung" stand.

Zwar werden "bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste(RL)" hier erstmals erwähnt, aber und nur als Begriff und nicht weiter erläutert.

Zu Flechten gibt es keine Aussage.

Zif. 4.6 Vermeidung/Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wird nicht begründet, wie und warum die "Sportfläche" auch nach Durchführung der Bauabsichten (also Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern) als Gebiet der Nahrungsaufnahme im Flug zur Verfügung stehen wird.

Als "vorbeugende Maßnahme zur Lebensraumoptimierung der Avifauna" sollen fünf Nistkästen aufgehängt werden. Es fehlen Aussagen zum vorgesehenen Standort der Kästen, welchen Vogelarten damit geholfen werden soll und wie Pflege, Betreuung und Wartung der Kästen sichergestellt werden.

Eine Bewertung ("Vorprüfung?)/Abwägung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG fehlt.

Siehe oben.

Den Bedenken wird aus gleichen Gründen wie vor nicht gefolgt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Untersuchungsparameter umrissen. Die Potentialanalyse wurde vor diesem Hintergrund in der ausreichenden Tiefe durchgeführt. Auch hier greift der Verweis auf das Verfahren nach § 13a BauGB. Insofern ist die vorliegende Ausarbeitung mit Verweis auf das beschleunigte Verfahren korrekt und hinreichend ausführlich.

Zur Transparenz des Vorgehens ist explizit erwähnt, dass auch Verfahren und Modelle aus anderen Bundesländern mit herangezogen wurden. Diese Quellen sind allgemein verfügbar und gelten in Fachkreisen als unbestritten verwendbar. Es ist nicht richtig, dass aus Gründen der Kosteneinsparung niedersächsische Quellen nicht herangezogen wurden, sondern die netzverfügbaren Listen sind fachlich in gleicher Weise anerkannt.

Fachlich korrekt wurde eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Im Übrigen handelt es sich bei der hier geforderten Einschätzung um eine theoretische Analyse (Potenzialanalyse) auf der Basis der angetroffenen Lebensräume, die von Fachleuten für den ganzjährigen Zyklus erkennbar sind. Daraus folgt, dass Vorkommen, die nach gründlicher Prüfung örtlich nicht vermutet werden, nach bestem Wissen und Gewissen ausgeschlossen werden und damit unberücksichtigt bleiben können.

Die Forderungen nach deutlich vertiefter Darlegung kann mit dem Gutachtervotum ausgeschlossen werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die unzureichenden Angaben erlauben es auch hier nicht, die Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten zu dokumentieren, zu prüfen und zu bewerten. Angesichts dieser Vielzahl von Mängeln ist das gesamte Kapitel 4 zu überarbeiten. Die rechtlichen Vorgaben und die Fachbegriffe sollten erläutert und die einzelnen Ergebnisse nachvollziehbar dargestellt und begründet werden. Insbesondere ist ein neuer Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu fordern, der

- die einschlägigen Grundlagen und Vorschriften benennt,
- die relevanten besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Betrachtungsraum (Wirkraum der geplanten Baumaßnahme) nennt und berücksichtigt,
- die Verhältnisse während der Brut- und Setzzeit und in der Vegetationsphase berücksichtigt,
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und Ausnahmevorschriften nach § 45 BNatSchG beschreibt und bewertet.

Ein solcher Fachbeitrag sollte durch ein fachlich qualifiziertes und unabhängiges Institut erstellt werden.

4. Fachplanungsbezogene Anforderungen (Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan)

Zif. 5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liege nicht an einer klassifizierten Verkehrsstraße.

Das trifft nicht zu. Die Adolf-Ey-Straße ist in Unterlagen der Stadtverwaltung aus 2018 als "verkehrsrechtliche innerörtliche Gemeindestraße" klassifiziert.

Zif. 5.7 Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld sollen die Versorgung des Plangebiets sicherstellen.

In den letzten Monaten bestanden in der örtlichen Wasserversorgung erhebliche Probleme, die bis jetzt nur mit Notlösungen behoben worden sind. Dennoch steht nach Presseberichten u.a. noch eine umfassende Sanierung des Leitungsnetzes aus, was mit erheblichen Kosten verbunden sein wird. Die Kosten werden letzten Endes die Kunden der Stadtwerke zu tragen haben.

Um hier von vornherein mögliche Probleme in der Kostentragung auszuschließen, wird eine klare und nachvollziehbare Dokumentation der Arbeiten und Kosten für den Anschluss des Plangebiets erwartet.

Gleiches gilt für die Abwasserleitungen.

Zif. 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§4 Abs. 4 BauNVO), weil solche Betriebe in einem abgeschlossenen Plangebiet die Wohnruhe stören und somit fehlplatziert sind.

Dennoch wird die Errichtung einer Stromtankstelle in Betracht gezogen.

Die Errichtung einer Stromtankstelle im Plangebiet wäre somit unzulässig.

5. Auswirkungen der Planung

(Kapitel 9 der Begründung zum Bebauungsplan)

Zif. 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Prüfung der Belange der Umwelt sind in Kapitel 4 dargestellt. Die Ergebnisse sind unzureichend, eine Bewertung in Hinsicht auf das Bauvorhaben ist nicht möglich (s.o.).

Zudem werden hier jetzt erstmals Begrifflichkeiten wie Teilversiegelung, anthropogene Überprägung, großklimatische Auswirkungen, schützenswerte Biotop, geschützte Biotop (§30 BNatSchG und § 28 NNatG), sog. "Rote-Liste-Arten" und FFH-Lebensraumtypen verwendet, die bisher nicht erkennbar Gegenstand der einschlägigen Betrachtungen in Kapitel 4 waren.

Sie sind in der vorliegenden Begründung bis hierher weder definiert noch beschrieben, geschweige denn geprüft oder bewertet worden.

Die Feststellungen zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet sind auch hier nicht begründet.

Zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird lediglich eine Vermutung geäußert.

Zif. 9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

In der vorliegenden Begründung finden sich keine Ausführungen, aus denen ersichtlich wäre, welche Immissionen wie geprüft worden sind. Es fehlt eine Begründung, die zweifelsfrei belegt, dass die Lärmauswirkungen einer Bebauung geringer sind als die von einem jahrelang brach liegenden Sportplatzgelände ohne Spielbetrieb (vgl. dazu auch unsere Stellungnahme vom 11.03.2021).

Zif. 9.3. Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz

Eine Zunahme des örtlichen Verkehrsaufkommens wird zwar eingeräumt, jedoch fehlen hierfür in der Begründung jegliche belastbare Daten, z. B. aus einer Verkehrsanalyse.

Der Hinweis auf die "nicht weit entfernt liegenden" Bundesstraßen B 241 und B 242 reicht nicht aus, die Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den in unmittelbarer Nähe liegenden Straßen

Auch hier gilt der Verweis auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB. Die hier geforderten vertiefenden Ausführungen zu den einzelnen Artenschutzaspekten werden hier nicht gefordert. Der Gutachter hat die Ge- und Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Kontext des Vorhabens betrachtet und abgewogen. Nach seiner gutachterlichen Einschätzung wird dem Lebensraumverschlechterungsverbot im Sinne des § 45 BNatSchG Genüge getan.

Sämtliche Verbote nach § 44 BNatSchG werden im Übrigen beachtet, ohne dass diese im Einzelnen in der Planbegründung ausgeführt werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Nach ausführlicher Abstimmung der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld mit dem Landkreis Goslar ist eine grundsätzliche Einigung über die Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung im Stadtgebiet erfolgt, sodass eine Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 48 nichts mehr im Wege steht. Eventuell entstehende Kosten sind nicht ursächlich durch die Planung des BP Nr.48 veranlasst. Die vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten werden in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag umfassend geregelt.

Der vorgetragene Aspekt unterliegt nicht der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die im Folgenden vorgetragenen Anmerkungen zur Planbegründung werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).

Die erwähnte Stromtankstelle ist keine Tankstelle im Sinne der BauNVO. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Stromnetzverbindung zum Aufladen von Batterien, die mit dem Störverhalten von Tankstellen nicht zu vergleichen ist.

Zu 5.:

In diesem Unterpunkt der Planbegründung werden zusammenfassend die vermuteten Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet allgemeinverständlich dargelegt. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine vergleichbaren Anregungen oder Bedenken zur Behandlung der Aspekte von Natur und Umwelt vorgebracht.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).

Bei der Planung eines allgemeinen Wohngebietes ist von keinen Lärmauswirkungen über das Normalmaß dessen, was in einem Wohngebiet üblicherweise an Lärm entsteht oder hingenommen werden muss, auszugehen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ein Baugebiet dieser Größenordnung kann zu keiner Überlastung der Adolf-Ey-Straße führen. Dieser Straßentyp kann nach der einschlägigen Straßenbauanleitung RAS06 bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde aufnehmen.

<p>(Adolf-Ey-Straße, Ludwig-Jahn-Straße, Haus-Herzberger-Straße, Kutschenweg usw.) zu beschreiben und zahlenmäßig zu erfassen. Die Problematik der fehlenden Parkplätze wird hier gar nicht thematisiert (vgl. unsere Stellungnahme vom 11.03.2021). Die Ausführungen den Zif. 9.1, 9.2 und 9.3 entbehren einer belastbaren Datengrundlage und sind nicht begründet.</p> <p>Zif. 9.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung Zu Kosten und Finanzierung liegen insgesamt keine belastbaren Daten vor. Es obliegt der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, sicherzustellen, dass aus dem Bauvorhaben keine die Anwohner und die Stadt belastenden Kosten entstehen.</p> <p>6. Vorschlag: Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 sollte grundlegend überarbeitet und ergänzt werden. Insbesondere die mangelbehafteten Ausführungen zur Prüfung von Umweltbelangen und Artenschutz (Kapitel 4) reichen als Grundlage für das weitere Vorgehen im Planverfahren nicht aus.</p>	<p>Wenn man den derzeitigen Einzugsbereich der Straße großzügig mit 500 Einwohnern annimmt und ca. 150 zusätzliche Einwohner des Plangebietes hinzurechnet ergibt sich für die morgendliche Spitzenstunde ein Wert von 264 Kfz/Std. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Kosten der Planung und Erschließung werden zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Zu 6.: Siehe Punkt 4</p>
--	---

19. Bürger / Bürgerin 19

Schreiben vom 11. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als Eigentümerin und Anwohner des Wohngrundstücks Haus-Herzberger-Str. 6 sind wir von der geplanten Bebauung des August-Tiemann-Sportplatzes unmittelbar betroffen.</p> <p>Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung nehmen wir zur geplanten Bebauung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Bedarf</p> <p>Schon in 2007 gab es Pläne, den Sportplatz zu bebauen. Seinerzeit waren eingeschossige Reihenhäuser vorgesehen, das Vorhaben wurde aber nicht realisiert.</p> <p>Seitdem sind in Clausthal-Zellerfeld zwei größere Baugebiete ausgewiesen und bebaut worden, Am Oberen Haus-Herzberger Teich und Am Bach. Das erste Gebiet ist immer noch nicht vollständig bebaut, und Am Bach sind u.a. Immobilien entstanden, die dauerhaft als Ferienwohnungen angeboten werden, also der Bevölkerung gar nicht als Wohnraum zur Verfügung stehen.</p> <p>Zudem gab es im Stadtgebiet verschiedene kleinere Baugebiete, z.B. an der Haus-Herzberger-Straße und an der Schulenberger Straße sowie etliche Einzelbauplätze. Auch entsteht zunehmend neuer Wohnraum durch Umwandlung von Gewerbeimmobilien.</p> <p>Im Internet bieten u.a. ortsansässige Makler derzeit stetig über 70-80 Mietwohnungen mit ordentlichem Zuschnitt sowie etliche ältere Mehrfamilienhäuser zum Kauf an. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bietet unter der Rubrik College Wohnen für Studentisches Wohnen eine weitere Vielzahl von Mietwohnungen sowie einige Kaufobjekte an. Auf dem Grundstück des früheren Kaufhauses Harthun sollen u.a. 60 Seniorenwohnungen entstehen.</p> <p style="text-align: center;">-2-</p> <p>Im Stadtkern fallen zudem seit Jahren diverse ältere, mehrstöckige, leer stehende Häuser auf, die bei einer entsprechenden Sanierung sehr viel Wohnraum direkt in der Innenstadt bieten könnten. Besonders markant ist hier das seit Jahren leer stehende Postgebäude am Kronenplatz. In den Randbereichen stehen zum Beispiel auf der Berliner Straße und langfristig besonders auf der Tannenhöhe in den Mehrfamilienhäusern etliche Wohnungen leer. Die erst in den letzten Jahren an der Adolf-Ey-Straße neu gebauten Häuser Nr. 10-14 sollen jetzt nur noch zu 30% vermietet sein. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.</p> <p>Angesichts diesen hohen Leerstandes im ganzen Stadtgebiet ist nicht nachvollziehbar, warum hier nun weitere 86 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Ein weiterer Leerstand scheint da vorprogrammiert.</p> <p>Die ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co10.KG erwähnt in ihrem Antrag vom 29.10.2019 eine "eingehende Analyse der örtlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt" als Grundlage ihrer Planungen.</p> <p>Eine solche Analyse ist bislang nicht bekannt. Sie sollte der Öffentlichkeit zugänglich sein.</p> <p>2. Art der Bebauung</p> <p>Das nähere und weitere Umfeld des August-Tiemann-Sportplatzes mit der Haus-Herzberger-, Ludwig-Jahn- und Adolf-Ey-Straße gehören zu einem alteingewachsenen Siedlungsgebiet aus den 1930er Jahren, das mit seinem einheitlichen und eingeschossigen Baustil der Doppelhäuser, den eingewachsenen Gärten und vielen Freiflächen ein besonderes und einheitliches Erscheinungsbild hat.</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Die Stadt Clausthal-Zellerfeld hatte sich vor Jahren intensiv bemüht, die Fläche des Sportplatzes zu erwerben und beplanen zu lassen. Leider kam es zu keiner Einigung mit dem vormaligen Besitzer, sodass nunmehr die Entwicklung der Fläche durch einen privaten Investor erfolgt.</p> <p>Eine Befragung örtlicher Fachleute aus der Immobilienwirtschaft hat ergeben, dass trotz der auf die Corona-Krise zurückzuführenden partiellen Wohnungsleerstände (viele Studenten befinden sich aufgrund der aktuellen Regelungen nicht am Studienort) die Nachfrage nach Mietwohnraum der unterschiedlichen Wohnungssegmente im Grundsatz ungebrochen ist.</p> <p>Es ist speziell so, dass es gerade für ältere Mitbürger ein nur unzureichendes Angebot gibt. Im Bestand gibt es zu viele ältere Gebäude, die vom Grundriss (Treppen, enge Flure, wenig Belichtung) nicht dazu geeignet sind, Wohnbedürfnisse von Senioren abzubilden bzw. diese durch Umbauten erreichen zu können.</p> <p>Ferner richten sich immer mehr Nachfrager darauf ein, bereits in jungen Jahren nach der Wohnsituation im Alter zu schauen.</p> <p>Außerdem gibt es eine steigende Nachfrage von Personen, die außerhalb der Stadt wohnen, aber aufgrund der größeren Nähe zu ihrem Arbeitsplatz gerne nach CLZ -und hier vor allem in den Stadtteil Clausthal- ziehen wollen. Dies spielt eine besondere Rolle für Mitarbeiter und Lehrpersonal der der TU auch vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsvorhaben.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter dem Strich eine ausreichend große Nachfrage nach dem Wohnraum vorhanden ist, der im Plangebiet entstehen soll.</p> <p>In der Planbegründung wurden Ausführungen zur Nachfragesituation nach Wohnraum in Clausthal ergänzt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die geplante Bebauung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mit maximalen Gebäudehöhen von 11,00 m bzw. 10,60m (Firsthöhe) und 8,00m bzw. 7,60m (Traufhöhe)</p>

Es bietet heute eine hohe Wohn- und Lebensqualität, insbesondere im Hinblick auf Ruhe, Platz und Begrünung.

Es ist als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen und daher besonders schutzwürdig.

Die geplante Bebauung des Sportplatzes -unter "höchster Ausnutzung der Fläche" - mit 86 Wohneinheiten auf ca. 15.000m² Fläche und mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die wie Kasernen wirken, soll nun mitten in diese alte gewachsene und weitläufige Struktur als Wohnquartier "eingepflanzt" werden.

Die jetzt geplante mehrgeschossige Bebauung ist nicht ortsüblich und passt in keiner Weise hierher. Das gesamte Erscheinungsbild der bisherigen großzügig angelegten Siedlung mit hohem Wohnwert wird mit einer solchen hohen und engen Bebauung zerstört.

3. Parkflächen, Straßenverkehr

Bei 86 Wohneinheiten ist mit über 200 neuen Nachbarn zu rechnen, von denen die meisten mindestens ein Auto haben werden. Flächen für Parken oder Garagen sind im Plan nicht ausgewiesen. Die Begründung zum Bebauungsplan liefert nur den Hinweis, dass der Stellplatzbedarf auf den anliegenden Wohngrundstücken untergebracht werden muss. Es bleibt offen, was mit den "anliegenden Wohngrundstücken" gemeint ist.

Stellplätze sind üblicherweise in Längsaufstellung 2 m und für Behindertenparkplätze 3,5 m breit. Die Länge beträgt etwa 5 m senkrecht zur Straße und 6,7 m parallel zur Straße. Danach könnte man

-3-

durchschnittlich für einen Parkplatz etwa 3 m x 6 m = 18 m² Fläche ansetzen. Nimmt man die Planstraße mit etwa 130 m Länge an, so könnten dort einseitig parallel zur Straße bei einer üblichen Stellplatzlänge von ca. 6,7 m nicht mal 20 Parkplätze angelegt werden. Für angenommen etwa 100 Fahrzeuge benötigte man dann von den ca. 15.000 m² allein ca. 1.800 m² nur für Parkflächen.

Das neue Quartier ist mit 86 Wohneinheiten auf 15.705 m² Fläche allein mit den Gebäuden schon sehr eng konzipiert. Soweit nun auf den übrigen noch verfügbaren Flächen Parkplätze eingerichtet werden, bleibt im gesamten Quartier nichts mehr an nutzbarer Freifläche übrig. Die Bewohner werden sich nur zwischen Autos und Häusern bewegen können.

Und wo bleiben dann die Flächen bzw. die hausnahen Gärten, in denen die Kinder spielen sollen (vgl. Zif. 7 und 8.6 der Begründung zum Bebauungsplan)?

Wo ist Platz für Rettungswege und im Winter für die Schneelagerung?

Durch die zu erwartende Vielzahl der neuen Nachbarn wird u.a. auch der Straßenverkehr im Umfeld des Neubaugebietes erheblich zunehmen. Dies bedeutet für die alteingesessene Nachbarschaft erhebliche Neubelastungen durch Immissionen wie z.B. Lärm, Abgase und allen Gefahren, die der Straßenverkehr mit sich bringt.

Weiterhin ist die Ableitung des Verkehrs von der Planstraße auf den Kutschenweg fraglich. Diese schmale Anliegerstraße verfügt nicht mal über einen Fußweg und ist offensichtlich gar nicht für solche neuen Belastungen ausgelegt.

Soweit sie ausgebaut werden muß, müssen die Anwohner vorher beteiligt werden, denn sie werden nicht nur mit der Zunahme des Verkehrs, sondern sicher auch mit den Kosten des Ausbaus und weiteren Folgekosten wie Gehwegreinigung konfrontiert werden.

Am anderen Ende mündet die Planstraße auf die Adolf-Ey-Straße. Die Anwohner des genau gegenüber liegenden Wohngrundstücks Adolf-Ey-Straße Nr. 31 werden mit dieser Anlage der Einmündung direkt vor ihrer Haustür über alle Maßen durch Immissionen des Straßenverkehrs belastet.

4. Mehrfamilienhäuser zur Adolf-Ey-Straße hin gerichtet

Geschosshöhe

Die nördliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Adolf-Ey-Straße hin in mehr- bis dreigeschossiger Bauweise ist nicht ortsüblich und passt insgesamt nicht in die Umgebung, in der die Häuser nur in eingeschossiger Bauweise errichtet worden sind (vgl. Nr. 2).

Mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dach erweckt so eine hohe Bebauung direkt an der Adolf-Ey-Straße geradezu den Anschein von Kasernenbauten. (Womöglich werden die Kellergeschosse dann auch noch so wie bei den Häusern der Adolf-Ey-Straße Nr. 10 bis 14 angelegt, so dass die Häuser noch höher werden.)

Die Gärten der Wohnhäuser der Haus-Herzberger-Str. sind nach Süden ausgerichtet und liegen zum Teil unter dem Höhenniveau der Adolf-Ey-Straße. Blickt man nun von den Gärten aus "bergauf" nach Süden, schaut man nur noch auf die hohen Häuserfronten. Das ist erdrückend, nimmt jegliche Aussicht, den bisher gewohnten Ausblick und die Großzügigkeit.

-4-

Zugang Nordseite

Ein Zugang zu den Häusern von der Südseite ist offensichtlich nicht möglich, weil dort die nächste Reihe der Bebauung unmittelbar anschließt.

Maße erreichen, die in der gewachsenen Umgebung durchaus bereits vorhanden sind bzw. nur leicht unterschritten werden.

Die Klassifizierung der näheren Umgebung ist nicht wie behauptet, ein Reines Wohngebiet einheitlich mit eingeschossigen Doppelhäusern sondern es handelt sich um einen heterogenen Mix aus verschiedenartigen Bauten mit sehr unterschiedlicher Gestaltung und Abmessung.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan erwähnt an keiner Stelle die Anzahl der Wohneinheiten insofern ist die angegebene Zahl reine Spekulation.

Dadurch dass der gesamte Stellplatzbedarf des Plangebietes auf den zukünftigen Baugrundstücken vorzusehen ist, ergibt sich automatisch eine Begrenzung der Flächen, die den Gebäuden selbst zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen für Gebäude und Stellplätze jeweils maximal 60% der Grundstücksflächen zur Verfügung –der Rest ist Grün- und Freiraum. Diese Flächen reichen aus, um ein funktionierendes Gleichgewicht von Wohngebäuden, Stellplätzen und Gartenbereichen herzustellen.

Ein Baugebiet dieser Größenordnung kann zu keiner Überlastung der Adolf-Ey-Straße führen. Dieser Straßentyp kann nach der einschlägigen Straßenbaurichtlinie RAS106 bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde aufnehmen. Wenn man den derzeitigen Einzugsbereich der Straße großzügig mit 500 Einwohnern annimmt und ca. 150 zusätzliche Einwohner des Plangebietes hinzurechnet, ergibt sich für die morgendliche Spitzenstunde ein Wert von 264 Kfz/Std.

Der Verkehr aus dem Plangebiet soll nicht über den Kutschenweg nach Südwesten in Richtung B 241, sondern lediglich ein kurzes Stück des Kutschenweges in Richtung Norden zur Adolf-Ey-Straße benutzen, der dafür ggf. ertüchtigt werden muss. Die Einmündung der Planstraße in den Kutschenweg kann so gestaltet und von verkehrsregelnden Maßnahmen begleitet werden, dass bei der Ausfahrt das Rechtsabbiegen unmöglich bzw. verkehrsordnungsrechtlich untersagt wird.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Zu 4.:

Die geplante Bebauung soll mit maximalen Gebäudehöhen von 11,00 m bzw. 10,60m (Firsthöhe) und 8,00m bzw. 7,60m (Traufhöhe) Maße erreichen, die in der gewachsenen Umgebung durchaus bereits vorhanden sind bzw. nur leicht unterschritten werden. Die Klassifizierung der näheren Umgebung ist nicht wie behauptet, ein Reines Wohngebiet einheitlich mit eingeschossigen Doppelhäusern sondern es handelt sich um einen heterogenen Mix aus verschiedenartigen Bauten mit sehr unterschiedlicher Gestaltung und Abmessung.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die geplante Bauzeile an der Adolf-Ey-Str. nimmt die vorhandene Bauflucht auf und schafft städtebaulich eine klare Raumkante.

Bei Zugang von der Nordseite stellt sich zunächst wieder die Frage, wo die Fahrzeuge der Bewohner dieser Wohnungen bleiben sollen. Stehen die Fahrzeuge dann zwischen den Mehrfamilienhäusern oder direkt auf der Adolf-Ey-Straße? Mit der Folge, dass dann beim Bewegen der Fahrzeuge die Scheinwerfer stets direkt bis in die Fenster der Häuser der Haus-Herzberger-Straße strahlen?

Die Adolf-Ey-Straße ist hier aus Richtung Westen die einzige Zufahrt aus dem Stadtzentrum für den gesamten Siedlungsbereich Tannenhöhe und damit eine zeitweise sehr stark befahrene inner-städtische Hauptverkehrsstraße.

Vor den Zugängen zu den Mehrfamilienhäusern auf der Nordseite sind weder ein Fußweg noch Platz für Mülltonnen usw. oder Kraftfahrzeuge ausgewiesen. Man tritt aus dem Haus und steht direkt auf der viel befahrenen Adolf-Ey-Straße.

Die Mehrfamilienhäuser sind ausdrücklich für Senioren gedacht. Gerade dieser Personenkreis, der vielleicht auch mal mit einem Rollator unterwegs ist, wird mit einer derartig engen Gestaltung ohne ausreichend Platz vor der Haustür besonderen Gefahren beim Verlassen/Betreten des Hauses ausgesetzt. Und wie soll hier gerade bei Schnee und Eis ein sicherer Zugang gewährleistet sein? Wo sollen Post- und Müllfahrzeuge, Lieferanten, Taxen, Seniorenfahrdienste usw. halten?

Fußgänger können die Mehrfamilienhäuser nur über den gegenüber liegenden Fußweg an der Adolf-Ey-Straße mittels Überqueren der viel befahrenen Adolf-Ey-Straße erreichen.

Immissionen

Der August-Tiemann-Sportplatz wurde seit ca. 20 Jahren nicht mehr regulär genutzt, insoweit ergaben sich von dort bisher gar keine Lärm- oder sonstigen Immissionen.

Mit der Bebauung direkt vor den Gärten der Wohngrundstücke Haus-Herzberger-Straße werden nun durch Lärm, Abgase, Mülltonnen und allen anderen Abläufen, die so vor einer Haustür passieren und stets mit Geräusch verbunden sind, vielfältige Immissionen/Belästigungen für die Anwohner entstehen.

Mit der Ruhe in der bisherigen Siedlung ist es dann vorbei (s. auch Nr. 6).

Die dreigeschossige Bauweise zuzügl. Dachhöhe verursacht zudem erhebliche Immissionen durch Reflexionen des Lärms aus dem rollenden Straßenverkehr an den hohen Häuserfronten. Zudem einen weitreichenden Schattenwurf, wie es schon jetzt an den Häusern der Adolf-Ey-Straße Nr. 10 bis 14 zu beobachten ist. Beides sind weitere erhebliche Belastungen für die Anwohner.

Wie unter Pkt. 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird (vgl. Zif. 8.1, S. 23 der Begründung), sind "Reine Wohngebiete" besonders zu schützen. Wo bleibt unter all diesen Umständen der Schutz der bereits bestehenden Siedlung, die ein "Reines Wohngebiet" ist?

Die neue Bebauung bringt den alteingesessenen Anwohnern nun viel Unruhe und vielfältige neue Belastungen durch Immissionen.

Dadurch geht gerade für diese Anwohner sehr viel Lebensqualität verloren, und es sind hohe Wertverluste für die Wohnhäuser zu befürchten.

-5-

5. Spezielle Belange des Wohngrundstücks Haus-Herzberger-Str. 6:

Auf unserem bis jetzt sehr sonnigen Grundstück haben sich über die Jahre ohne menschliches Zutun dauerhaft verschiedene Arten von Wildbienen angesiedelt, die ausschließlich auf sonnige Bodenflächen und sonnige Totholzhabitate angewiesen sind.

Dokumentiert sind u.a.:

Verschiedene Mauerbienenarten, Graue Sandbiene, Rotpelzige Sandbiene, Blattschneiderbiene, Große Wollbiene, Maskenbiene, Glockenblumenscherenbiene, Wespenbiene, markstängelbewohnende Bienen, alle dauerhaft und nistend auf dem Grundstück;
Steinhummel, Erdhummel, Ackerhummel, Baumhummel;
Französische Feldwespe, Heuschrecken-Sandwespe, Keulhornwespe, Goldwespe und verschiedene weitere, noch nicht bestimmte Arten;
Schmetterlinge: Admiral, Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs, C-Falter, Zitronenfalter, Kaisermantel, Brauner Waldvogel, Ochsenauge, Kleiner Bläuling, Mittlerer Weinschwärmer, Taubenschwänzchen und andere;
diverse Schwebfliegenarten, Libellenarten, Käfer usw.
Neben Fröschen haben sich dauerhaft Zauneidechsen angesiedelt, und regelmäßig erscheint eine Ringelnatter, die sich gerade in den sonnigen Bereichen länger aufhält.

Auch die Pflanzen, die den Insekten auf einer blütenreichen Naturwiese und in Staudenbeeten Nahrung bieten, benötigen allesamt sonnige Standorte.

Die hohen Häuser werden nun einen weitreichenden Schattenwurf erzeugen und infolgedessen wird sich die Sonneneinstrahlung auf das Wohngrundstück bzw. den Garten erheblich bis gegen Null reduzieren.

Durch die Verschattung des Gartens wird diese Lebensstätte der besonders geschützten Wildbienen, Hummeln und anderer Insekten und Reptilien vernichtet. Ausweichquartiere werden besonders die Insekten in der Umgebung nicht finden. Nur unser Garten bietet durch jahrzehntelangen jeglichen Verzicht auf künstliche Dünger und anderer Gartenchemikalien in seiner naturnahen und viel-fältigen Anlage und mit den speziellen Futterpflanzen alles für die Bedürfnisse der Insekten.

7. Anmerkung zur Bebauung durch einen Investor

Die Gebäude liegen nicht näher an der Straße als die bestehenden Gebäude. Bei Durchführung der Bebauung kann der Parkstreifen entlang der Fahrbahn entfallen und durch die Weiterführung des Gehsteiges ersetzt werden. Dadurch liegt die Gebäudefront zwischen 7 und 10 Metern vom Fahrbahnrand entfernt. Der Bebauungsplan erwähnt an keiner Stelle, dass die nördliche Bauzeile für Senioren gedacht ist. Es ist vielmehr so, dass die Gebäude insgesamt überwiegend barrierefrei geplant werden und damit für Senioren geeignet sind.
Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht von Lärm oder anderen Immissionen begleitet als von solchen, die in Wohngebieten allgemein üblich und verträglich sind.

Die Bebauung einer Sportplatzbrache mit Wohngebäuden ist kein Grund anzunehmen, dass in der Nachbarschaft das Wohnen unerträglich wird, Einbußen an der Lebensqualität entstehen und Wertverluste am Wohneigentum drohen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Zu 5.:

Die Behauptung, dass die geplante Bebauung die gegenüberliegende Straßenseite der Adolf-Ey-Straße verschattet und daher alles Leben in den Vorgärten vernichtet oder gefährdet ist nicht zutreffend. Es wurde hierzu eine Sonnenstandsberechnung durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass es zu keiner Zeit des Jahres zu Verschattungen der gegenüberliegenden Straßenseite kommen kann. In die Planbegründung werden entsprechende Computergrafiken eingebunden, aus denen hervorgeht, dass in den Monaten mit besonders langem Schattenwurf (April / September) jeweils um 16.00 Uhr keine Verschattung der gegenüberliegenden Straßenseite zu befürchten ist.

Zu 7.:

Es stellt sich die Frage, warum Planung und Bebauung eines solchen Grundstücks, das durchaus als "Filetstück" bezeichnet werden kann, überhaupt einem Investor überlassen und nicht durch die Stadt selbst vermarktet wird.

Ziel eines Investors ist stets der Bau von möglichst vielen Wohneinheiten mit höchstmöglicher Ausnutzung der Fläche, und weil die Fläche hier so klein ist, wird dann eben in die Höhe gebaut. Nur so wird das ganze Vorhaben für ihn lukrativ.

In der Planung des hier tätigen Investors werden die Belange der einheimischen Bevölkerung und besonders der unmittelbaren Anwohner offensichtlich völlig außer Acht gelassen.

Wie wenig den Investor die örtlichen Gegebenheiten interessieren bzw. ihm überhaupt bekannt sind, zeigen folgende Beispiele (nicht abschließend) in der Begründung zum Bebauungsplan:

- So wird darauf hingewiesen, dass der August-Tiemann-Sportplatz als Sportanlage entbehrlich sei, weil in unmittelbarer Nähe jenseits der Ludwig-Jahn-Straße eine zweite Sportplatzanlage (zur

-6-

Nutzung) vorhanden sei (S. 5).

Diese "zweite Sportanlage", der TuS-Sportplatz, steht seit vielen Jahren wegen der hohen Schadstoffbelastung infolge der Verbringung von Neutralisationsschlämmen aus der Herstellung von Sprengstoffen (Werk Tanne) nicht mehr als Sportanlage zur Verfügung und darf nicht genutzt werden. Die Sportanlage ist seit Jahren als sog. Nebenfläche in die Altlastenbearbeitung beim Landkreis Goslar aufgenommen.

Das neben der Sportanlage stehende Haus, das in Teilen von den Sportlern genutzt wurde, ist längst verkauft und dient anderen Zwecken.

Insofern ist die Begründung zur Entbehrlichkeit des August-Tiemann-Sportplatzes mehr als irreführend.

- Unter 5.4 Immissionsschutz wird gar behauptet, der ..."Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 ist dreiseitig von bestehenden Wohngebieten umgeben. Für diese stellt die Änderung von Sportplatz in Wohngebiet schalltechnisch eher eine Verbesserung dar." (S. 19).

Der reguläre Spielbetrieb auf dem Sportplatz wurde vor fast 20 Jahren eingestellt. Danach gab es allenfalls noch mal geringen Trainingsbetrieb, wenn für die Spieler anderweitig keine Platzkapazitäten frei waren. Aber auch diese Stunde alle paar Wochen mal war schalltechnisch in keiner Weise belastend. Seit einigen Jahren fanden aber auch solche Trainingsstunden nicht mehr statt. Wie hier nun mit einer Bebauung eine schalltechnische Verbesserung erfolgen soll, ist rätselhaft.

- In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Zif. 4.5, S. 13-17) wird zum Inventar von Pflanzen und Tieren im Plangebiet Stellung bezogen.

Der Beitrag basiert auf einer Inaugenscheinnahme des Geländes am 14.11.2020 (S. 14).

Eine Aufnahme lediglich an einem Tag im November lässt keinerlei Rückschlüsse darauf zu, welche Tier- und Pflanzenarten insgesamt und über das ganze Jahr verteilt zu beobachten sind. Zugvögel, die im Frühjahr gern in solchen Brachen brüten, sind längst auf dem Weg ins Winterquartier, Frühjahrsblüher sind verschwunden, viele Tiere, besonders Insekten oder Fledermäuse, sind im November nicht mehr aktiv. Auch sind zum Beispiel besondere Arten wie im Boden nistende Wildbienen im November gar nicht zu beobachten.

Dieser "Fachbeitrag" enthält zahlreiche weitere Ansatzpunkte für fachliche Kritik, die bei Interesse gern nachgereicht werden können. Insgesamt erscheint der Beitrag mehr als dürftig und fragwürdig.

Gegen eine Bebauung des Sportplatzes an sich ist nichts einzuwenden. Dann aber bitte so, dass alle damit leben können und es nicht nur auf Kosten und nur zum Nachteil der Anwohner geschieht.

Deshalb wird vorgeschlagen:

Allgemein:

1. Statt sich nur auf eine Aussage zu kurzfristigen Nachfragetrends aus der Corona-Situation zu berufen, sollte zuerst eine konkrete, belastbare und speziell auf die Situation in Clausthal-Zellerfeld

-7-

bezogene Wohnraum-Bedarfsermittlung, ausgerichtet auf die genannten Personenkreise, für die hier gebaut werden soll (Studenten, Senioren, Familien, Bedarf als Eigentümer oder Mieter und Berücksichtigung der Entwicklung der Bevölkerungszahlen, des Arbeitsmarktes, usw.) erhoben und veröffentlicht werden. Die Beteiligung einer Seniorenvertretung wäre wünschenswert.

2. Es sollte geprüft werden, welche Alternativen es gibt: z.B. Vermarktung der noch vorhandenen Rest-Baugrundstücke, "unbürokratische" Unterstützung der Bürger bei Sanierungen im Altbestand, Anreize zur Beseitigung der vielen Leerstände bieten usw.

3. Es muß eine Analyse zum aktuellen und künftigen Verkehrsaufkommen auf der Adolf-Ey-Straße und den betroffenen Nebenstraßen erfolgen.

4. Wenn der Kutschenweg ausgebaut werden muß, müssen vorher alle Belange der Anwohner usw. geklärt werden, denn sie werden als Anlieger mit den Kosten konfrontiert werden.

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 48:

5 Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten ist erheblich zu reduzieren.

6. Die Bauweise im gesamten Neubaugebiet ist auf die ortsübliche und wesentlich niedrigere Bauweise zu beschränken.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).

<p>7. Die nördliche Bebauung des Neubaugebiets direkt an der Adolf-Ey-Straße sollte entfallen. Hauszugänge sollten in andere Richtungen, keinesfalls aber auf die Adolf-Ey-Straße führen.</p> <p>8. Es sollten wesentlich mehr Garten-, Grün- und Freiflächen vorgesehen werden.</p> <p>9. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen, Müllanlagen usw. ist ausschließlich auf dem Gelände des Neubaugebiets sicherzustellen, und das auch in schneereichen Wintern.</p> <p>10. Die verkehrstechnische Anbindung des Neubaugebietes ist so zu gestalten, dass die Anwohner im Umfeld nicht über das bisherige Maß hinaus belastet werden.</p> <p>Unter den direkten Anwohnern wurden und werden viele Gespräche und Diskussionen geführt. Ausnahmslos niemand befürwortet die vorgesehene Art der Bebauung. Zusammengefasst: "zu hoch - zu eng - zu viele"</p>	
---	--

20. Bürger / Bürgerin 20

Schreiben vom 14. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>gerne möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unsere Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben vorbringen. Insbesondere zu den geplanten „Wohnblöcken“ im Bereich Adolf-Ey-Straße.</p> <p>Nach unseren Recherchen besteht keinerlei Bedarf an Wohnraum in sogenannten „Wohnblöcken“ bzw. Etagenwohnungen. Hier befürchten wir nach dem Bau dieser Anlagen einen jahrelangen Leerstand und eine Verschandelung durch ein nicht gepflegtes Äußeres. Unsere Recherchen begründen sich überwiegend darauf, dass es im Stadtgebiet von Clausthal-Zellerfeld bereits eine Vielzahl leerstehender Wohnungen in Wohnblöcken gibt. Allem voran der Bereich Breslauerstraße/Tannenhöhe, Berliner Straße, Eberescheweg, Bohlweg, Robert-Koch- Straße u.v.m.. Bevor man hier neuen Wohnraum schafft, wäre es vor allem aus städtischer Sicht sinnvoller die vorhandenen Leestände zu modernisieren und renovieren und dem Bedarf anzupassen.</p> <p>Unseren ersten Informationen zu Folge sollten diese neu geplanten Wohnblöcke zu betreutem Wohnen dienen. Sicherlich gibt es hierfür auch einen Bedarf. Dann aber sollte dieses Gebiet auch ausschließlich hierfür gewidmet werden! Man bedenke aber, dass auch für das ehemalige Kaufhaus "Harthun" ein ähnliches Bauvorhaben geplant ist, nicht, dass damit ein Interessenkonflikt entsteht! Wir erinnern uns, dass dasselbe Ansinnen auch mal für die Wohnblöcke an der Robert-Koch-Straße angedacht war. Die Blöcke sind ja bereits seit Jahrzehnten vorhanden. Ein Wohnraum für Ältere bedürftige Mitbürger ist hier für uns nicht zu erkennen. Besteht oder bestand dafür bisher doch kein Bedarf?</p> <p>Wir plädieren sehr dafür, aus dem Areal des August-Tiemann-Sportplatzes neuen Wohnraum zu schaffen. Allerdings in Form von Baugrundstücken bzw. den Bau von Einfamilienhäusern einen Raum zu geben. Hier sehen wir einen sehr großen Bedarf in Clausthal-Zellerfeld.</p> <p>Dies würde ein Zuzug von Familien bedeuten, was im Gegenzug das Stadtbild zum positiven verändern würde. Durch den Bau von Wohnblöcken sehen wir keinen Zuzug sondern nur eine Verschiebung im Wohnraum.</p> <p>In Anbetracht der demografischen Entwicklung ist ohne Zuwanderungen ein weiterer Bevölkerungsrückgang wahrscheinlich, zumal der Harz ja bekanntlich schon jetzt an der Überalterung der Einwohner krankt. Ein Einwohnerrückgang bewirkt dann eine Verminderung der städtischen Einnahmen. Das hat negative Folgen für die Finanzierung der kommunalen Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge und somit für die Erhaltung des Status quo. Mit neugeschaffenem Wohnraum und dem Zuzug von Familien könnte man dann damit entgegenwirken. Die wesentlichen finanziellen Einnahmen der Kommune sind doch das Aufkommen an Gewerbesteuern, die kommunale Anteil an den Einkommensteuern und Grundsteuer/ Grunderwerbssteuer. Der kommunale Finanzausgleich orientiert sich ebenfalls an der Einwohnerzahl der Gemeinden.</p> <p>Immer mehr Kommunen werben heute vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung gerade um junge, bauwillige Familien. Ein wichtiger Standortfaktor sind dabei zunehmend familienfreundliche Rahmenbedingungen. Hier sehen wir im Areal des Sportplatzes großes Potential. U.a. die Nähe zu Badeteichen, TU und TU Sportgelände, angenehmes Wohnklima.</p> <p>Wir fordern daher den gesamten Bebauungsplan nochmal auf den tatsächlichen Bedarf aufs Genaueste zu überprüfen um Vorteile für uns und unsere Stadt zu schaffen.</p>	<p>Die Bebauung des Sportplatzgeländes wird im Grundsatz begrüßt, jedoch unter der Voraussetzung, dass Nachfrage gegeben ist. Zur Situation der Lage auf dem Wohnungsmarkt in Clausthal-Zellerfeld hat eine Befragung örtlicher Fachleute aus der Immobilienwirtschaft ergeben, dass trotz der auf die Corona-Krise zurückzuführenden partiellen Wohnungsleerstände (viele Studenten befinden sich aufgrund der aktuellen Regelungen nicht am Studienort) die Nachfrage nach Mietwohnraum der unterschiedlichen Wohnungssegmente im Grundsatz ungebrochen ist.</p> <p>Es ist speziell so, dass es gerade für ältere Mitbürger ein nur unzureichendes Angebot gibt. Im Bestand gibt es zu viele ältere Gebäude, die vom Grundriss (Treppen, enge Flure, wenig Belichtung) nicht dazu geeignet sind, Wohnbedürfnisse von Senioren abzubilden bzw. diese durch Umbauten erreichen zu können.</p> <p>Ferner richten sich immer mehr Nachfrager darauf ein, bereits in jungen Jahren nach der Wohnsituation im Alter zu schauen. Außerdem gibt es eine steigende Nachfrage von Personen, die außerhalb der Stadt wohnen, aber aufgrund der größeren Nähe zu ihrem Arbeitsplatz gerne nach CLZ und hier vor allem in den Stadtteil Clausthal ziehen wollen. Dies spielt eine besondere Rolle für Mitarbeiter und Lehrpersonal der der TU auch vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter dem Strich eine ausreichend große Nachfrage nach dem Wohnraum vorhanden ist, der im Plangebiet entstehen soll.</p> <p>In der Planbegründung werden Ausführungen zur Nachfragesituation nach Wohnraum in Clausthal ergänzt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als Bürger der Stadt Clausthal-Zellerfeld und als direkte Anlieger, möchten wir im Rahmen der „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ zum Bebauungsplan Nr.48 Stellung nehmen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden auf dem Gelände des August-Tiemann-Sportplatzes unsere volle Zustimmung findet. Eine Bebauung des Grundstückes wird natürlich Veränderungen mit sich bringen, denen wir offen gegenüberstehen. Trotzdem möchten wir deutlich machen, dass die derzeitige Planung in dieser Form, in Teilen nicht unsere Zustimmung findet.</p> <p>Bebauung des Grundstückes Auf den derzeit bekannten Entwürfen zum Bebauungsplanung sind mehrere Gebäude und eine Durchfahrtsstrasse, sowie ein Kinderspielplatz zu erkennen. Eine Detailplanung steht hierzu noch aus. Die Entwürfe zeigen grob eine sehr enge Bebauung und außer der Durchfahrtsstrasse keine weiteren Verkehrswege und Verkehrsflächen. Da die Bebauung mit bis zu dreigeschossigen Wohnhäusern, plus Dachgeschoss am Nordrand des Grundstückes beschrieben wird, gehen wir von einer deutlichen Einschränkung unserer derzeitigen Wohn- und Lebenssituation in unserem Haus, Adolf- Ey-Strasse 31, aus.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Ein- und Ausfahrt der eingezeichneten Durchfahrtsstrasse, liegt direkt gegenüber unserer Grundstückseinfahrt. Wir möchten darauf hinweisen, dass unser Wohnhaus den geringsten Abstand zur Fahrbahn der Adolf-Ey-Strasse hat und somit eine Besonderheit im Vergleich zu allen anderen Wohnhäusern darstellt. Wir rechnen bei 86 Wohneinheiten mit einer deutlichen Steigerung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens insgesamt und im Besonderen bei der An und Abfahrt auf das beschriebene Grundstück, was direkte negative Auswirkungen, wie Lärm- und Abgasemissionen, auf unseren Alltag und unsere Wohnqualität haben wird. <u>Konstruktiver Lösungsansatz:</u> Grundstückseinfahrt an einen anderen Ort verlegen, dem z.B. bereits eine bestehende öffentliche Strasse gegenüber liegt und/oder der Bestand der Wohnhäuser eine größere Entfernung zur Fahrbahn aufweist. Verkehrsberuhigte Zone im gesamten Bereich der Adolf-Ey-Strasse, inklusive der anliegenden öffentlichen Strassen einrichten. Die angegebene Höhe der Gebäude, sowie die Grundstückseinfahrt, wird die gewohnte Sicht aus unserem Haus deutlich beeinträchtigen. Im Verlauf der Sonne von Osten bis Süden, wird besonders im Herbst, Winter und Frühjahr, wegen der Höhe der Gebäude mit deutlicher Schattenbildung auf unser Haus und unser Grundstück zu rechnen sein, was die Wohn-und Lebensqualität spürbar negativ beeinträchtigen wird. Zusätzlich kann die Schattenbildung auch die Effektivität, besonders in den Monaten mit tieferem Sonnenstand, unserer Solarthermie-Anlage beeinträchtigen und so zu Mehrkosten im Energiehaushalt führen. <u>Konstruktiver Lösungsansatz:</u> Reduzierung der Gebäudehöhe auf eingeschossig plus Dachgeschoss, am Nordrand des Grundstückes. Versetzung der mehrgeschossigen Gebäude zur Grundstücksmitte. Bei den geplanten 86 Wohneinheiten, wird es viele Fahrzeuge geben, für die Parkfläche vorgehalten werden muß. Aktuell ist noch nicht sichtbar, wo diese Fahrzeuge zukünftig stehen können. Zu befürchten ist, dass vorhandene öffentliche Parkflächen von den Neubewohnern belegt werden müssen und keine Parkflächen mehr für Besucher der derzeitigen Anwohner zur Verfügung stehen. <u>Konstruktiver Lösungsansatz:</u> Sämtliche Parkplätze sind auf dem zu bebauenden Grundstück zu planen. Eine Beeinflussung der derzeit bestehenden öffentlichen Parkflächen wird somit verhindert und es bleibt ausreichend Pufferfläche für alle Anwohner bestehen. 	<p>Zu 1.: Es wird angeregt, die Anbindung des Plangebiets an die Adolf-Ey-Straße zu verlegen, um das eigene Anwesen zu schonen. Wenn diesem Wunsch nachgegeben wird, trifft es einen anderen. Der Abstand des Gebäudes zum Straßenrand ist dabei nicht von entscheidender Bedeutung. Es ist vielmehr zu betonen, dass die Verkehrsbelastung insgesamt nicht eine Dimension erreicht, die an der Adolf-Ey-Straße zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen würde zumal sich der Verkehr auf zwei Ausfahrten verteilen wird. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.: Aufgrund der vielfach geäußerten Wünsche nach Reduzierung der Gebäudehöhe der an der Adolf-Ey-Straße vorgesehenen Bebauung, werden die beiden Baureihen getauscht. Nördlich erfolgt eine Festsetzung von dann nur noch zwei Vollgeschossen. Die dreigeschossigen Gebäude werden in die Grundstücksmitte verlagert. Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Zu 3.: Der Anregung, Pkw-Stellplätze nur auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen, wird gefolgt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>als Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstückes Ludwig-Jahn-Str. 30 nehme ich wie folgt Stellung zum geplanten Wohnquartier bzw. erhebe folgende Bedenken:</p> <p>Äußere Erschließung Bei einer Bebauung des Plangebietes mit 86 Wohneinheiten ist mit über 200 neuen Bewohnern zu rechnen, die ihre Wohnungen über die Adolf-Ey-Straße, Ludwig-Jahn-Straße und den oberen Kutschenweg erreichen bzw. verlassen. Alle genannten Straßen sind für eine solche vermehrte Nutzung nicht geeignet. Die Adolf-Ey-Straße hat nur einen einseitigen Gehweg und die Ludwig-Jahn-Straße einen geschotterten Streifen, der als Gehweg kaum genutzt wird, da die Anlieger lieber die wenig frequentierte Straßenfläche benutzen. Im oberen Kutschenweg ist an keiner Seite ein Gehweg vorhanden. Die beiden letztgenannten Straßen sind auch zu schmal, um dort einen geeigneten Gehweg zu erstellen. Insofern ist die in der Planbegründung unter Nr. 8.5.4 dargestellte Ausgangslage zur Erreichbarkeit des Plangebietes fehlerhaft. Die Kosten zur Schaffung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Erreichbarkeit des Plangebietes wären allein von der Stadt zu tragen und sollten bei der Planung in jedem Fall berücksichtigt werden. Hierfür sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, wie die Schaffung von Gehwegen, Parkbuchten bis hin zum ordnungsgemäßen Ausbau der Anliegerstraßen. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage der Stadt habe ich Zweifel, dass diese unbedingt erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden und befürchte, dass die Anlieger und Bewohner des neuen Baugebietes hier auf Jahre hinaus mit einer äußerst unbefriedigenden Verkehrssituation leben müssen.</p> <p>Ruhender Verkehr Die Schaffung von erforderlichen Kfz-Stellplätzen ausschließlich auf den Wohngrundstücken wird aufgrund der geringen Größe der einzelnen Grundstücke nicht möglich sein, sodass zu befürchten ist, dass die Kraftfahrzeuge in der Adolf-Ey-Straße sowie in der Ludwig-Jahn-Straße und dem Kutschenweg abgestellt werden, welche, wie oben erwähnt, in keiner Weise dafür geeignet sind.</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse Das Planungsgebiet liegt ca. 5m höher als die Ludwig-Jahn-Straße. Bei der geplanten zulässigen zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Bebauung wirkt das neue Baugebiet äußerst störend auf die wesentlich darunter liegenden Grundstücke der Ludwig-Jahn-Straße, deren Häuser nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurden. Das Gebot, dass die Gebäude in der Höhengrenze im Wesentlichen das Beispiel der Umgebungsbebauung aufnehmen sollen, ist hier nicht beachtet worden. Durch die verbaute Aussicht in nördliche Richtung, werden die Grundstücke in der Ludwig-Jahn-Straße erheblich an Wert verlieren!</p> <p>Abwasserentsorgung Hinsichtlich der Entwässerung möchte ich darauf hinweisen, dass die Oberflächenentwässerung der Ludwig-Jahn-Straße über mein Grundstück zum Kutschenweg erfolgt. Der vorhandene Querschnitt der Leitung wird nicht ausreichen, das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Eine Vergrößerung des Querschnitts ist nicht möglich, da die Rohre unmittelbar an meiner Hauswand verlaufen.</p> <p>Schlussbemerkung Bei der Planung eines Baugebietes innerhalb einer vorhandenen Bebauung sollte der Fokus nicht nur auf das neue Plangebiet gerichtet werden, sondern auch auf die Umgebung. Daher sei die Stadt an das sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) fließende Gebot der Konfliktbewältigung hingewiesen. Danach hat der Bebauungsplan alle von ihm selbst geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte derart zu lösen, dass alle durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in einen gerechten Ausgleich zueinander gebracht werden. Aus der jetzigen Planung ist nicht ersichtlich, wie dies in Bezug auf die angesprochenen Probleme bezüglich der Erschließungssituation gewährleistet ist.</p>	<p>Der Verkehr auf der Adolf-Ey-Str. wird durch das Planvorhaben zunehmen. Die Zunahme wird jedoch keine Dimension erreichen, die die Straße in ihrem gegenwärtigen Ausbau nicht bewältigen könnte. Nach den einschlägigen Straßenbauvorschriften ist die Straße für mindestens 400 Kfz/h ausgelegt. Der Verkehr auf der Adolf-Ey-Straße wird diese Belastung bei weitem nicht erreichen. Begleitend zur Fahrbahn ist an der Sportplatzseite ein Parkstreifen angeordnet. Dieser wird zukünftig entfallen und kann zur Fortführung des Gehsteiges genutzt werden. Der Verkehr aus dem Plangebiet wird im Übrigen die Ludwig-Jahn-Straße in der Regel nicht berühren. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Die nördlich der Ludwig-Jahn-Straße vorgesehene angrenzende Bebauung darf maximal zwei Vollgeschosse erreichen. Sie wird zudem optisch durch die an der Hangkante festgesetzte Baumreihe/Landschaftshecke eingefasst, so dass der Blick von der Ludwig-Jahn-Straße auf das Plangebiet durch die Bepflanzung abgemildert wird. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen und mit der Fachbehörde bzw. dem Fachamt besprochen. Es ist davon auszugehen, dass eine Lösung zur Behandlung des Niederschlagswassers gefunden wird. (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Die Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen. (kein Abwägungsbedarf).</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Als direkter Anwohner zum Baugelände bin ich mit dem geplanten Bauvorhaben nicht einverstanden. Die geplanten Wohnblocks mit 86 Wohneinheiten passen in keiner Weise in die Umgebung mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Höhe und die Anzahl der geplanten Wohnblocks auf kleinem Raum sind nicht zu akzeptieren.</p> <p>Die geplante Straße mit Mündung auf den Kutschenweg zeigt auf, dass die Planer mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vertraut sind, bzw. sich damit nicht beschäftigt haben. Der Kutschenweg als schmale, ca. 3,20m breite Anliegerstraße mit unbefestigten Seitenstreifen wird hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern benutzt. Die Anbindung einer Straße würde zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und somit u.a. die schwächsten Verkehrsteilnehmer erheblich gefährden.</p> <p>Bereits beim Bau der Wohnblocks Adolf-Ey-Str am östlichen Rand des Sportplatzes wurden zwei Parkplatzausfahrten auf den Kutschenweg geführt, die im damaligen Bauplan nicht vorgesehen waren. Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde dieser Fehler eingeräumt, aber toleriert. Anwohner und Verkehrsteilnehmer wurden vor vollendete Tatsachen gestellt. Auch diese Wohnblocks passen nicht in die Wohngegend, wurden ohne nennenswerte Grünanlagen zugestrichelt und stehen heute zum größten Teil leer. Daher kann ich nicht verstehen, dass sich mit dem geplanten Bauvorhaben diese „Bausünde“ wiederholen soll.</p> <p>Ende 2020 wurde das Gebäude der Diakonie am westlichen Rand des Sportplatzes fertiggestellt. In seiner Bauweise passt dieses Gebäude mit Grünanlagen sehr gut in unsere Umgebung. Alle Nachbarn haben diesen Bau akzeptiert und die Bauweise gelobt. Die Planungsfirma des neuen Bauvorhabens sollte sich daran orientieren.</p> <p>Während eines Telefongesprächs mit Frau DORN, Bauamt, hinsichtlich des neuen Bauvorhabens teilte sie mir mit, dass die Stadt für neuen Wohnraum sorgen müsse. Aufgrund sinkender Einwohner und Studentenzahlen kann ich diese Angabe nur anzweifeln. In unserer Stadt gibt es etliche leerstehende Wohnblocks und Wohnungen. Die ehemaligen Bundeswehrhäuser an der Tannenhöhe, Wohnblocks an der Adolf-Ey-Str., am Eberescheweg, Berliner Str, ehem. Aldigebäude, ehem. „Rewe“ sind einige Beispiele hierfür.</p> <p>Frau DORN wies mich auch auf ein Luftbild des geplanten Baugebietes in der GZ vom 1.3.2021 hin, auf dem u.a. die geplanten Gebäude und Anlagen dargestellt seien. Bei Betrachtung dieser „Luftaufnahme“ änderte sich meine zunächst sachlich Einstellung zum neuen Bauvorhaben rapide.</p> <p>Entweder wurde diese Fotomontage von Laien angefertigt oder die Bauplaner wollen den Betrachter bewusst täuschen. Es ist schon sehr dreist, wenn man wesentliche Flächen in der Fotomontage einfach wegfällen lässt. Es fehlen u.a. ca. 100 Parkplätze (statistisch bei 86 Wohneinheiten unter Einbeziehung von Zweitwagen), Gehwege und Stellflächen für Müllcontainern. Ein Brennpunkt, die Einmündung der Straße zum Kutschenweg, wurde nicht mit aufgenommen. Dieses „Luftbild“ ist für mich der Beweis dafür, dass die Bauplaner mit ihrer Fotomontage den Betrachter bewusst täuschen wollen, zumal bei Berücksichtigung der fehlenden Details der Platz für ihr Bauvorhaben nicht ausreicht. Für mich besteht der Verdacht, dass die Bauplaner nur auf Profit ausgerichtet sind und ihre Planung ohne Berücksichtigung der bestehenden Bauweise, der Umgebung und den Interessen der Anwohner „durchziehen“ wollen.</p> <p>Meine Vorschläge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauung des Sportplatzes mit Einfamilienhäusern / Gärten im Baustil der Umgebung 2. Führung der Straße im Halbkreis von der Adolf-Ey-Str: wieder zur Adolf-Ey-Str. 3. Aufschüttung eines Lärm- und Sichtschutzwalles an der Südseite des Baugebietes zur Ludwig-Jahn-Str., bepflanzt mit Büschen. <p>Zum Abschluss meiner Ausführungen möchte ich noch einmal betonen, dass ich nicht gegen eine Bebauung des Sportplatzes bin. Ich bin nur gegen die geplante überdimensionale Bauweise, zugestrichelte Betonflächen und Wohnblocks mit späteren Leerstand oder Gettobilddung.</p> <p>Ich hoffe, dass die Mitglieder des Rates der Bergstadt, die für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Bürger verantwortlich sind, die Bedenken und Vorschläge der Anwohner am Sportplatz bewerten und in ihre Entscheidungen einfließen lassen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Im Plangebiet dürfen Einfamilienhäuser zwischen einem und drei Vollgeschossen errichtet werden. Eine Festlegung auf nur ein Geschoss und nur die Hausform Einfamilienhaus würde dem Anspruch, auch preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen, zuwider laufen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Zu 2.: Die Planung einer kreisförmigen Erschließungsstraße ist aufgrund des Flächenzuschnittes des Sportplatzes kaum möglich und wirtschaftlich unvertretbar. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Zu 3.: Für die Errichtung eines Lärmschutzwalles, um eine Wohnzeile vor einer anderen zu schützen, macht keinen Sinn. Für ausreichenden Sichtschutz in Richtung Ludwig-Jahn-Straße ist durch die Erhaltung des dortigen Gehölzstreifens ausreichend gesorgt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p>

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

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

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

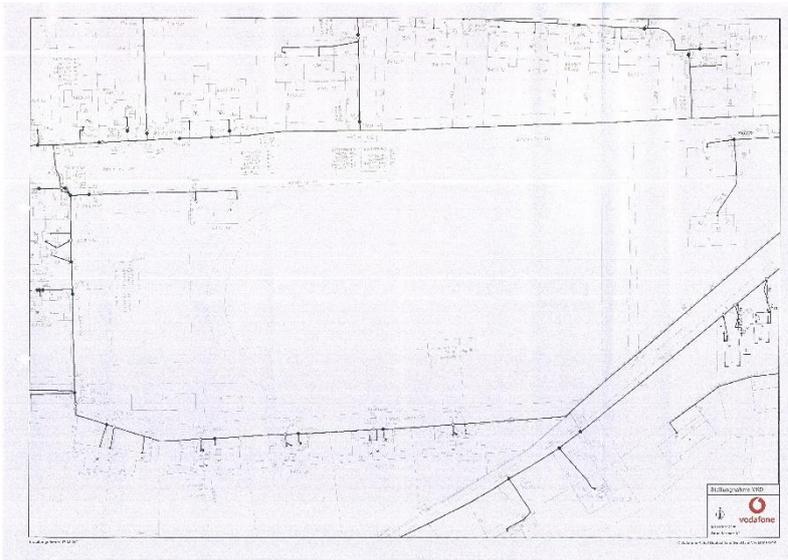
Schreiben vom 29. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Nachbergbau Nach den vorhandenen Unterlagen ist unter dem Grundstück kein Bergbau umgegangen. Folgende Informationen fallen zwar nicht in die Zuständigkeit des LBEG, könnten jedoch ein wertvoller Hinweis sein: Nach unbestätigten Informationen haben auf dem Gelände in den 1930er Jahren Aufschüttungen stattgefunden, um ein Planum für den Sportplatz und umliegender Gebäude zu schaffen. Tatsächlich wurden bei einer Schachtsanierung des LBEG auf dem Grundstück Adolf Ey Straße 6 Aufschüttungen in einer Höhe von ca. 3m angetroffen. Es wird daher eine Baugrunduntersuchung empfohlen</p> <p>Boden Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, der geotechnische Bericht liegt vor. Die Ergebnisse sind in der Planbegründung dargelegt. Die Untersuchungen können eingesehen werden.</p>

2. Vodafone Kabel Deutschland

Schreiben vom 17. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00984809 E-Mail: TDRA-N.Hannover@vodafone.com Datum: 17.03.2021 Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.02.2021.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Lageplan Vodafone-Linien (unmaßstäblich)

3. Freiwillige Feuerwehr Clausthal-Zellerfeld

Schreiben vom 15. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>in Beantwortung Ihrer untenstehenden Nachricht darf ich Ihnen nach erfolgter Rücksprache mit der Führung der Freiwilligen Feuerwehr der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die Stellungnahme zur Löschwasserversorgung übermitteln. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des hier zu betrachtenden Neubaugebietes ist die Installation eines unterirdischen 100 m³-Löschwasserbehälters unbedingt erforderlich. Insofern bitte ich diesen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehe ich gern zu Ihrer Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag Sven Küster</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Unterhalb des festgesetzten Spielplatzes wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ vorgesehen und durch die textliche Festsetzung festgesetzt.</p>

4. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 04. März 2021

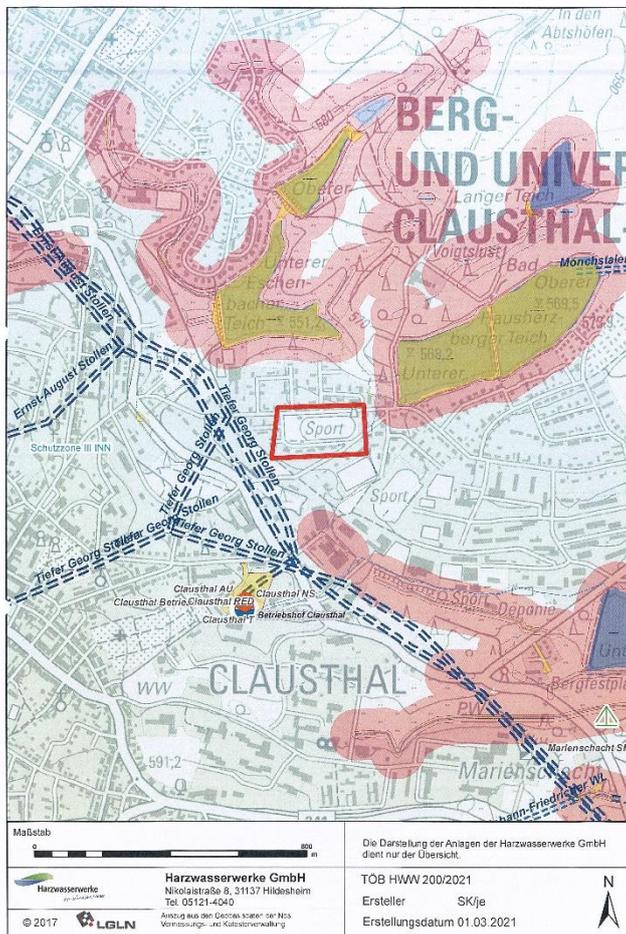
Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Trinkwassereinzugsgebiet der Innerstetalsperre Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Bau eines „Wohnquartiers für alle Generationen“ in Clausthal-Zellerfeld</p> <p>Sehr geehrter Herr Schneider sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Vorhaben befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet der Innerstetalsperre von der als Beileitungsstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. - In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Talsperrenmeister, Herr Hans, Tel. 05326 91755-10 bzw. unser Betriebsstellenleiter am Betriebshof Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu 	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, in die Planbegründung überführt und an die ausführenden Firmen zur Beachtung weitergeleitet.</p>

benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebs Hof Clausthal, 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.
- Erdarbeiten sind unverzüglich einzustellen, wenn aufgrund ihres Aussehens, ihrer Konsistenz oder ihres Geruches auffällige Materialien angetroffen werden. In diesem Fall ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Goslar einzuschalten. Weiterhin gehen wir davon aus, dass bei Erdarbeiten anfallender Boden oder Materialien (z. B. Schlacken, Schlämme etc.) nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt und auf keinen Fall zum weiteren Einbau für z. B. Wallanlagen, Drainage bei Versickerungsmulden etc. genutzt werden.
- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen wir auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.
- Bei der Entwässerungsplanung in dem Planbereich ist auf die standortspezifischen Rahmenbedingungen zu achten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Altlastenproblematik in diesem Bereich ist eine schadhlose Versickerung zu prüfen.

Wir bitten Sie um Weiterleitung der Auflagen und Hinweise zum Gewässerschutz an die ausführenden Firmen.

In dem von Ihnen bezeichneten Planbereich (siehe Lageplan) befinden sich keine Transportleitungen oder andere Anlagen der Harzwasserwerke GmbH.



Lageplan Harzwasserwerke (unmaßstäblich)

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange gebe ich zur geplanten Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab (zutreffendes ist angekreuzt):</p> <p><input type="checkbox"/> keine Hinweise</p> <p><input type="checkbox"/> Die vorgesehene Kartengrundlage entspricht nicht den Vorgaben der VV-BauGB Nr. 41 in Verbindung mit dem Erlass des MS vom 09.08.2011 (Az. 501.2-21013.4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Voraussetzungen und Bedingungen des Katasteramtes werden erfüllt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<div style="text-align: center;">  <p>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> </div> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig</p> <p>Horstmann + Hoffmann Alte Poststr. 1 57258 Freudenberg</p> <p>REFERENZEN vom 22.02.2021 ANSPRECHPARTNER PTI 24, B 1, Ralf Kröhl TELEFONNUMMER 05312726512, Telefax 0391580237465 DATUM 01. März 2021 BETRIFFT Stellungnahme zum BPlan Nr. 48 "August-Tiemann-Sportplatz der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig Postanschrift: Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig Telefon: +49 531 272-0 Telefax: +49 531 272-6507 E-Mail: info@telekom.de Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 1 00 66), Kto.-Nr. 24 858 666, IBAN: DE 17 5901 0066 0024 8586 68 SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Shivasesan Gopalak (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldents (Vorsitzender), Maria Stotmer, Peter Beutgen Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn USt-IdNr. DE 81 4645262</p> <p style="font-size: small;">172 458 789/8GP</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich in die Planbe-gründung übernommen.</p>



DATUM 01.03.2021
EMPFÄNGER Horstmann + Hoffmann
BLATT 2

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

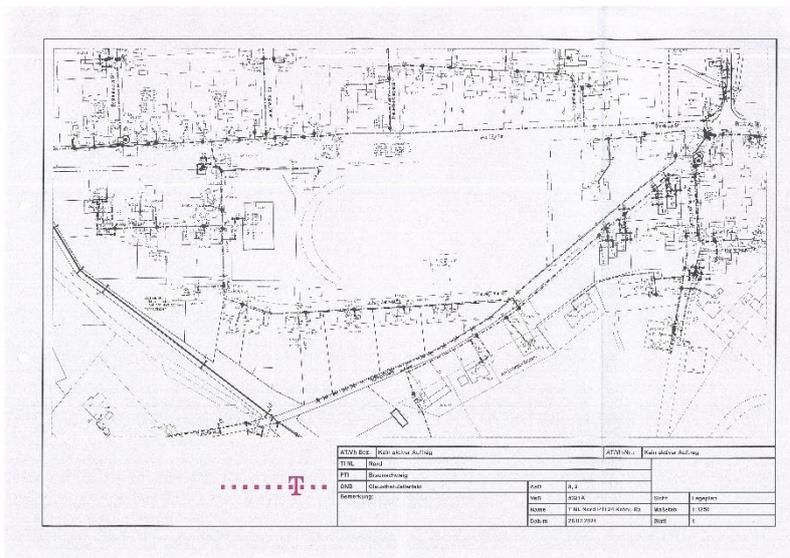
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

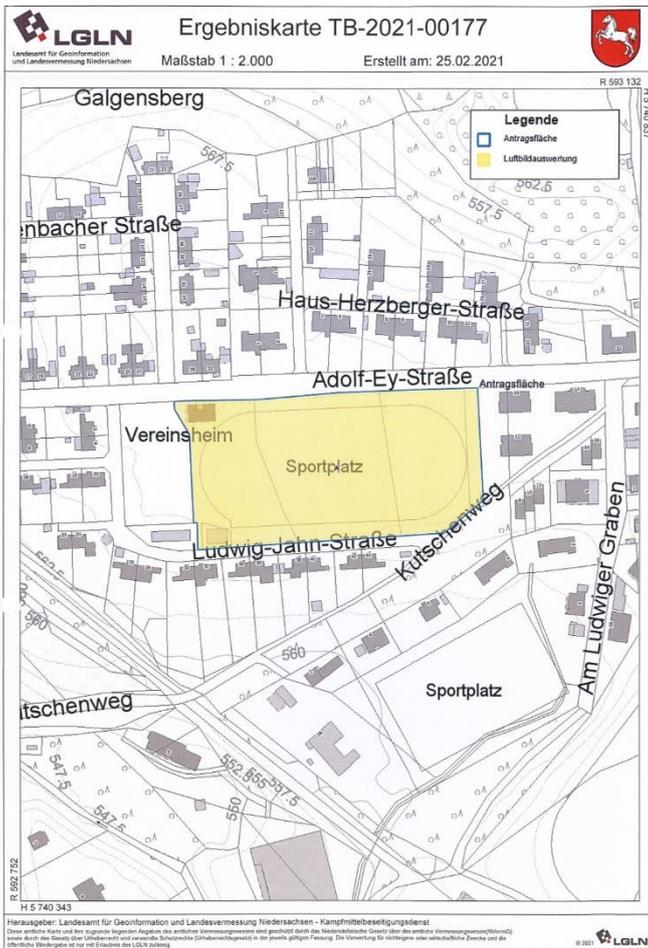
i. A.
Jobst Reichel

i. A.
Ralf Kröhl

Anlage(n):
1 Plan



Lageplan Telekom-Linien (unmaßstäblich)



Lageplan Ergebniskarte LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

8. Regionalverband Braunschweig

Schreiben vom 17. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der Verbandsdirektor Ansprachpartner: Joachim Bortfeld Telefon: 0531 24262-28 Fax:0531 24262-42 joachim.bortfeld@regionalverband-braunschweig.de</p> <p>Mein Zeichen: 2.6.10</p> <p>Ihr Zeichen:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 22.02.2021</p> <p>Datum: 17.03.2021 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. 8 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu der o. g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwassergewinnungsgebiet „Innerstetalsperre“. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan betreffend bitte ich um Korrektur einer Formulierung unter Punkt 3.2. Die dem Regionalen Raumordnungsprogramm übergeordnete Planungsebene ist nicht das „Regionalplanungsprogramm“ sondern das Landesraumordnungsprogramm (LROP), wie es unter Punkt 3.1 auch richtig bezeichnet wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Anregungen zur Korrektur und zur Ergänzung des Textes der Planbegründung wurden gefolgt.</p>

Weiterhin bezieht sich die Begründung zum Bebauungsplan bisher ausschließlich auf die Festlegungen der Zeichnerischen Darstellungen von LROP und RROP. Es wird aus der Begründung nicht deutlich, ob sich der Plangeber auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befasst hat, die in den beschreibenden Darstellungen der Raumordnungsprogramme festgelegt sind. Hier sind entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Bortfeld

9. Landkreis Goslar

Schreiben vom 29. März 2021

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes auf der ehemaligen Sportplatzfläche im Innenbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sowie des Klimaschutzes, auch durch Festsetzungen von Grünstrukturen im Baugebiet, sehr zu begrüßen. Zu den Planunterlagen nehme ich zu den von mir zu vertretenden Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>Gewässerschutz:</p> <p>In die Begründung zu o.a. Bebauungsplan sind zusätzliche Angaben dazu aufzunehmen, wie die Abwasserentsorgung sowie die Niederschlagswasserbeseitigung sichergestellt werden sollen.</p> <p>Abwasserbeseitigung:</p> <p>Allgemeines: Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden. Es sind die allgemeinen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Abwasserbehandlungsanlagen müssen im Sinne von § 60 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 WHG nach dem Stand der Technik, andere Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Entsprechen vorhandene Abwasseranlagen nicht den Anforderungen nach § 60 Absatz 1 WHG, so sind die erforderlichen Maßnahmen innerhalb angemessener Fristen durchzuführen. Die Wasserbehörde hat gem. § 60 WHG die Einhaltung der a. a. R. d. T. in angemessener Zeit sicherzustellen.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung von Wohnbauflächen setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist. Dies ist im weiteren Verfahren noch nachzuweisen.</p> <p>Nach derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass Ihre Schmutzwasserbeseitigung noch nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) entspricht. Ihr Abwasserbetrieb arbeitet das abgestimmte Konzept zur Beseitigung der Fremdwasserproblematik ab. Eine Verbesserung der Lage vor Ort durch die Fremdwasserbekämpfung ist noch nicht abschließend quantifizierbar.</p> <p>In der Vergangenheit waren jedoch bereits bei durchschnittlichen Regenereignissen Austritte aus dem Schmutzwasserkanal festzustellen. Daher konnten in der Vergangenheit meinerseits lediglich Einzelbebauungen zugelassen werden, sofern diese nicht abwasserrelevant waren. Mit o.a. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etlichen Einzel-/Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern geschaffen. Dadurch werden erheblich mehr Fremdwassereinträge in das bestehende Kanalnetz anfallen. Vor diesem Hintergrund ist o.a. Planung in der Dimension entsprechend der bestehenden Vorgaben ohne Nachweis des Sanierungserfolges im Kanalnetz nicht umsetzbar. Ich bitte die Aussagen in der Begründung (Punkt 5.7) zum mengenmäßigen Umfang des zusätzlich anfallenden Abwassers und dessen schadloser und ordnungsgemäßer Beseitigung in Anbetracht der Fremdwasserproblematik im Kanalnetz zu ergänzen.</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass die Erschließung zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher nicht als gesichert angesehen werden kann. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs.2 BauGB ist nach der durchgeführten Sanierungserfolgskontrolle der Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zu führen.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen entsprechend den a. a. R. d. T. zu errichten und zu betreiben sind. Jede bauliche Maßnahme muss daher letztlich abwassertechnisch bewertet werden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung:</p> <p>Die Begründung enthält noch keine belastbaren Aussagen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung. Daher bitte ich um Beachtung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p>Zur optimalen Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten Flächen wird eine Versickerung auf den Grundstücken aus wasserfachtechnischer Sicht grundsätzlich begrüßt, vorausgesetzt, dass die anstehenden Böden dies auch zulassen (u. a. Bodenbelastungen, Versickerungsfähigkeit, vorhandene Grundwasserstände).</p> <p>Bei Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation sind zentrale großzügige Regenrückhaltevorrichtungen (z. B. Kanalstauraum, offen- oder geschlossene Regenrückhaltebecken) gerade unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes, der eingeschränkten Leistungsfähigkeiten der Regenwasserkanäle und der Vorfluter, vorzusehen.</p>	<p>Der Anregung zur Ergänzung der Aussagen zur Abwasserentsorgung im Plangebiet durch Textergänzung in der Planbegründung wurden gefolgt.</p> <p>Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und der Landkreis Goslar haben diesbezüglich einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen, der die dauerhafte Entsorgungssicherheit für anfallende Abwässer gewährleisten und damit nachhaltig die Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt erhalten und verbessern soll. Auf der Grundlage der darin vereinbarten Nachweispflichten und die Erfüllung der ggf. erforderlichen Sanierungsziele soll in der Folge die wasserrechtliche Zustimmung des Landkreises zum Bebauungsplan Nr.48 „August-Tiemann-Straße“ erfolgen. Der Nachweispflicht der Erfüllung der Sanierungsziele wird seitens der Stadt entsprochen. Dazu steht die Stadt im ständigen Austausch mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar.</p> <p>Aufgrund der festgestellten guten Versickerungsfähigkeit des Bodens (Gutachten Underyourfeet GmbH vom 01.12.2021) wird der Oberflächenversickerung der Vorzug vor der Einleitung und Abführung des Regenwassers gegeben. Um jedoch ein Übriges zu tun und z.B. bei Starkregenereignissen einen gewissen Puffer zu haben, werden Festsetzungen zur Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken sowie für ein zentrales unterirdisches Regenrückhaltebecken unter dem Spielplatz wie folgt festgesetzt:</p>

Ich weise darauf hin, dass die Drosselabflussspende sich auf die natürliche Abflussspende bezogen auf das ursprünglich unbebaute Gebiet bezieht. Dabei ist auch die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer mit den angeschlossenen Einzugsgebieten zu berücksichtigen. Ggf. ergibt sich auch daraus, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Rückhaltebecken vorzusehen werden. Es wird empfohlen, die für die Rückhaltung benötigten Flächen im nächsten Verfahrensschritt in die Planzeichnung aufzunehmen.

Für Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben, einzuhalten.

Weiterhin wird in der Begründung unter Pkt. 9.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ u. a. angegeben, dass bei der geplanten Bebauung keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, da die betroffenen Flächen bislang schon vergleichbar genutzt werden (z. B. Teilversiegelung, bauliche Anlagen). Dem stimme ich so nicht zu, da gegenüber der jetzigen Bebauung durch die geplante Bebauung zusätzlichen versiegelten Flächen geschaffen werden und dadurch erhöhte Niederschlagswassermengen anfallen werden. Ich bitte um Überarbeitung der Aussagen.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung folgender Anregungen und Überarbeitung der Planunterlagen:

Planzeichnung:

Planzeichenerklärung Ziffer 7:

- Anpflanzung von Bäumen: Die detaillierte Beschreibung, was in welchem Umfang anzupflanzen ist (drei Ulmen), empfehle ich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, da in TF1 und TF2 bereits weitere naturschutzfachliche Festsetzungen enthalten sind. In der textlichen Festsetzung ist der gleichwertige Ersatz gem. Pflanzliste bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung zu ergänzen.

Textliche Festsetzungen:

TF 1: Die Festsetzung TF 1 ist um die Formulierung „und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig gem. Pflanzliste zu ersetzen“ zu ergänzen.

TF 2: Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen ist der Fokus auf den Erhalt der Laubgehölze zu legen. In der textlichen Festsetzung TF 2 wird lediglich die Neupflanzung mit Kiefer und Eiche in Pflanzfläche A sowie mit Eiche und Ahorn in Pflanzfläche B geregelt. Dem Erhalt vorhandener Laubgehölze ist aus naturschutzfachlicher Sicht Priorität einzuräumen, bei Neupflanzungen sind die Arten ebenso wie die Pflanzqualität zu konkretisieren. Auf die Anpflanzung von standortfremden Nadelbäumen wie Kiefern ist zu verzichten. Vorhandene Nadelbäume können zur Förderung der Laubbäume im Winter entnommen werden.

Ich schlage folgende Formulierung für TF 2 vor:

„Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung aus untenstehender „Artenliste Bäume“ zu ersetzen. Bei Neupflanzung von Sträuchern sind Arten gem. „Artenliste Sträucher“ zu verwenden.

Pflanzabstände: Sträucher: Pflanz- und Reihenabstand 1 m, Bäume: Pflanzabstände: 12 m, bei kleinkronigen, schwachwüchsigen Bäumen 6 m“

Die Gehölzliste sollte zugunsten standortangepasster, heimischer Gehölze sowie hinsichtlich der Pflanzqualität angepasst werden, die Liste der Obstbäume kann bestehen bleiben und um die Kirschlorch (Prunus cerasus) ergänzt werden:

Artenliste Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 10 - 12cm)

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Artenliste Sträucher (Pflanzqualität: 1 x v., 4 Triebe, 60 – 100 cm)

- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
-

Um die Umsetzung der in der Begründung genannten naturschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtlich abzusichern, sollten die textlichen Festsetzungen entsprechend der Begründung um folgende Festsetzungen bzw. Hinweise ergänzt werden:

Neue Textliche Festsetzungen:

1. Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Systeme (z. B. LED) zu verwenden. Das Anstrahlen von Hauswänden oder anderen Flächen ist unzulässig.

TF3 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Dachfläche eine Regenrückhalteeinrichtung/Regenwassersickermulde von 4 m³ Fassungsvermögen je Grundstück anzulegen. Gemäß textlicher Festsetzung TF 3 ist unter dem festgesetzten Spielplatz ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ anzulegen.

Die Planbegründung wurde an der betroffenen Stelle korrigiert und ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt.

Den Anregungen zur Ergänzung der Textlichen Festsetzungen TF1 und TF2 wurde gefolgt.

Der Anregung, die genannten weiteren textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt.

2. Anbringung von 5 Nisthilfen für heimische Vogelarten an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten und Zuwege genutzt werden, sind gärtnerisch naturnah zu gestalten. Zur gärtnerischen naturnahen Gestaltung gehören Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, sowie die Einsaat von Rasen und Wiesenflächen.

Hinweise:

1. Da die zunehmend beliebten Schottergärten gem. NBauO unzulässig sind, dies aber nicht jedem Bauherrn bekannt ist, würde eine Formulierung zusätzliche Klarheit schaffen und zudem ein positives Zeichen für den Insektenschutz und die Biodiversität setzen:
„Für die Andeckung von Beeten sind nur natürliche, organische Materialien zu verwenden. Kieseinfassungen für Hochbauten sind nur in einer Breite bis zu 50 cm zulässig.“
2. „Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie die Beräumung des Schnittgutes sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind ausschließlich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.“

Denkmalrecht

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind Bergbaurelikte bekannt. Bei Erdarbeiten ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befund zu rechnen. Aus diesem Grund muss der Beginn von Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und der Arbeitsstelle Montanarchäologie mindestens zwei Wochen vorher schriftlich (per Email) angezeigt werden, damit das Ausschachten der Baugruben beobachtet werden kann.

Von Seiten der Arbeitsstelle Montanarchäologie wird außerdem empfohlen, die laut Begründung noch nicht erfolgte Recherche zum Punkt 5.6 „Bergbau“ nachzuholen. Auch bei Bergbaurelikten kann es sich um Kulturdenkmale handeln.

Bauaufsicht

Im Straßenraum sind keine Parkplätze vorgesehen sind (Begründung Ziffer 8.5.3. S.26). Dies erscheint problematisch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Einstellplätze nach NBauO deckt gerade in Wohngebieten Parkplätze für Besucher nicht ab.

Im Übrigen weise ich darauf hin, dass der in der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur Höhe baulicher Anlagen geregelte Bezugspunkt schwer ermittelbar ist, wenn die Straße noch nicht fertiggestellt ist.

Planungsrecht

1. Die Textlichen Festsetzungen direkt in die Planzeichenerklärung aufzunehmen ist ungewöhnlich und rechtlich nicht vorgesehen, aber letztlich inhaltlich nachvollziehbar. Ich empfehle, eine saubere Trennung vorzunehmen, zumal es ja auch bereits textliche Festsetzungen gibt.
2. Es fehlt die in der Begründung erwähnte bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB bezüglich der flächendeckenden Bodenbelastungen. Diese ist zusätzlich zur nachrichtlichen Übernahme der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar in die Planzeichnung aufzunehmen, entweder zeichnerisch mit dem Planzeichen 15.12 PlanzV oder unter der Überschrift Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB (Hinweis ist nicht ausreichend).
3. Ich empfehle, die Planzeichen BP und RV aus den einzelnen WA-Flächen zu entfernen und nur jeweils einmal im Geltungsbereich zu platzieren, da die nachrichtlichen Übernahmen für den gesamten Geltungsbereich gelten.

Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, Folgende Hinweise sind zu beachten:

Es ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Blatt W405 zu sorgen. Es sind hier mindestens 48m³/Stunde für 2 Stunden notwendig.

Aus den Erfahrungen und Entwicklungen der vergangenen Jahre ist festzustellen, dass dieses Löschwasser nicht alleine aus dem Trinkwassernetz über Hydranten bereitgestellt werden kann bzw. dass Trinkwassernetz zukünftig aus Hygienegründen nicht mehr leistungsfähig genug sein wird. Daher wird die Empfehlung ausgesprochen, dass neben Hydranten auch an zentraler Stelle des Bebauungsplans ein Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit einer Größe von 96m³ installiert wird.

Für die Feuerwehr und Rettungskräfte ist eine ausreichend große Bewegungsfläche vorzuhalten.

Abfallwirtschaft

Unter Punkt 5.1 der Begründung zum Thema Abfallentsorgung ist im Absatz 1 der Text. „Zu den jeweiligen Entsorgungsterminen werden die Tonnen für Restmüll, Bioabfall, Gelber Sack, Papier und Baumschnitt von den Erschließungsstraßen an den Grundstücken abgeholt.“ aufgeführt. In dem Bereich der Stadt Clausthal-Zellerfeld und somit in dem überplanten Gebiet erfolgt z. Zt. keine Abfuhr von Bioabfällen. Ich bitte die Begründung entsprechend zu ändern.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf dem Plandokument angebracht.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.

Der Hinweis zur Änderung der Aussage in der Planbegründung wurden beachtet.

Redaktionelles

Laut Anschreiben soll es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln. Den Planunterlagen ist dies nicht zu entnehmen. Dort ist lediglich die Rede von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Unterlagen sind daher ggf. anzupassen bzw. zu ergänzen.
Im Auftrag
gez. Antje Mohr

Die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein Fehler. Die Bezeichnung des Planes wurde korrigiert.