

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

BEBAUUNGSPLAN Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG gem. § 2a Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB)



HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)



Inhalt

1. <u>Anlass der Planung und planungsrechtliche Ausgangssituation</u>	4
2. <u>Lage im Raum und Fläche des Plangebietes</u>	7
3. <u>Übergeordnetes Planungsrecht</u>	9
3.1 Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Radonvorsorgegebiet	12
4. <u>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</u>	14
5. <u>Fachplanungsbezogene Anforderungen</u>	22
5.1 Abfallentsorgung	22
5.2 Bodenbelastungen / Altlasten	22
5.3 Denkmalschutz	23
5.4 Immissionsschutz	24
5.5 Kampfmittelbelastung	24
5.6 Bergbau	24
5.7 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	24
5.8 Niederschlagswasserbeseitigung	26
5.9 Löschwasserversorgung	28
5.10 Elektrizität / Gasversorgung	28
5.11 Telekommunikation	28
6. <u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	29
7. <u>Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption</u>	31
8. <u>Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen</u>	33
8.1 Art der baulichen Nutzung	33
8.2 Maß der baulichen Nutzung	34
8.3 Bauweise	35
8.4 Baugrenzen, überbaubare/nicht überb. Grundstücksflächen	35
8.5 Erschließung	36
8.6 Grünflächen	38
8.7 Sonstige Grünfestsetzungen	38
9. <u>Auswirkungen der Planung</u>	41
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	41
9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen	41
9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz	43
9.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung	43
10. <u>Verfahren</u>	45
11. <u>Rechtsgrundlagen</u>	46

1. Anlass der Planung und planungsrechtliche Ausgangssituation

Es ist beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Sportplatzes des Turn- und Sportvereins Clausthal-Zellerfeld von 1849 e.V. mit einer Wohnanlage zu bebauen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Clausthal-Stadt, Flur 2, Nrn.: 572/126, 573/127, 574/128 und 129/26.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 15.414 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der „Adolf-Ey-Straße“,
- im Westen von der Seniorenwohnanlage des DRK
- im Süden von der „Ludwig-Jahn-Straße“,
- im Osten von der Gemeindestraße „Kutschenweg“ sowie der anliegenden Bebauung.

Bei dem Gelände des Bebauungsplans Nr. 48 handelt es sich um eine aufgegebene Sportplatzanlage, eingebettet in ein gewachsenes innerstädtisches Wohngebiet des zentralen Stadtteils Clausthal-Stadt.

Die umliegende städtebauliche Situation nimmt Teil an der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils und –insofern dass kein gültiger Bauleitplan vorliegt- Bauvorhaben entsprechend nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Sportplatzgelände mit seiner Fläche von ca. 15.000 m² stellt jedoch aufgrund seiner Größe keine Baulücke dar, die sich nach § 34 BauGB beurteilen ließe.

Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Erlangung des entsprechend erforderlichen Baurechts nach § 30 BauGB unbedingt erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und wird in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In der folgenden Tabelle werden die Kriterien zur Erfüllung des § 13a BauGB einmal dargestellt.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1.	Innenentwicklung	§ 13a (1) Satz 1 BauGB	-	✓
	Wiedernutzbarmachung von Flächen	Vornutzung: aufgegebene Sportplatzanlage	✓	
	Nachverdichtung	Innerstädtisches Wohngebiet	✓	
	Andere Maßnahme der Innenentwicklung	- zusammenhängende Bebauung - Baulücke - Siedlungstyp. Freifläche - prägende Bebauung im Umfeld	-	

2.	Grundflächenzahl gem. § 19 (2) BauNVO oder neu versiegelte Fläche	§ 13a (1) Satz 2 BauGB	-	✓
	< 20.000 m ² GRZ			
	Keine Bebauungspläne in näherem engem sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang	Erweiterung der Bauflächen: 12.569 m ² × GRZ 0,4 = ca. 5.028 m ²	✓	
	20.000 m ² - 70.000 m ²		-	
3.	Keine Zulässigkeit des Vorhabens mit UVP-Pflicht	§ 13a (1) Satz 4 BauGB	x	-
	Nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Vorhaben im UVPG nicht erfasst	-	
	Nach Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Vorhaben im NUVPG nicht erfasst	-	
4.	Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b	§ 13a (1) Satz 5 BauGB	-	✓
	Natura 2000-Gebiete nach Bundesnaturschutzgesetz	Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (Oberharzer Teichgebiet, DE 4127-303) liegt in mehr als einem Kilometer Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs	-	
	FFH-Gebiete	-	-	
	Europäische Vogelschutzgebiete	-	-	
Besondere Aspekte bei Anwendung des § 13a (2) BauGB				
5.	Vorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) und (3) Satz 1	§ 13a (2) Nr. 1 BauGB		
	Absehen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung		✓	
	Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit		✓	
	Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		✓	
6.	Flächennutzungsplan	§ 13a (2) Nr. 2 BauGB		
	Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.		✓	
7.	Investitionsbedarf	§ 13a (2) Nr. 3 BauGB		
	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		-	
	Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		✓	
	Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben		-	

Im beschleunigten Verfahren entfallen gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB:

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angaben zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1)
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Zur Erläuterung der verwendeten Fachbegriffe zur besseren Verständlichkeit für die Öffentlichkeit wird hier folgendes ausgeführt:

1. Umweltverträglichkeitsprüfung: Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein umweltpolitisches Instrument der Umweltvorsorge mit dem Ziel, umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
2. Umweltprüfung: Im Rahmen von Bauleitplanverfahren nach BauGB ist im Regelverfahren eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht zu erstellen und der Planbegründung beizufügen. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 2a BauGB
3. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz im Rahmen der Abwägung darzulegen und zu berücksichtigen.
4. Naturschutzbericht/Fachbeitrag Naturschutz: Hierbei handelt es sich um synonym verwandte Begriffe, die im vorliegenden Fall, in dem kein Umweltbericht erforderlich ist, die abwägungsrelevanten Faktoren von Natur, Landschaft und Artenschutz darlegen.

In Bezug auf eine Alternativenprüfung zur Planung, also die Untersuchung von „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ ist folgendes festzustellen:

Im vorliegenden Fall würden Alternativen auf dem Standort nur darin bestehen können, dass entweder auf die Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes ganz verzichtet werden müsste oder aber eine deutlich geringere Bebauung, etwa in Form von Einfamilienhäuser geplant werden könnten. Diese würden jedoch dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum, hierbei vor allem auch Mietwohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen, in keiner Weise gerecht werden. Räumlich gesehen scheidet der Wohnungsbau auf einem anderen Grundstück bereits dadurch aus, dass im vorliegenden Fall ein privater Investor nur das besagte Grundstück erwerben konnte und andere Flächen nicht in seiner Disposition stehen.

Die Stadt Clausthal-Zellerfeld hatte sich zuvor sehr um den Erwerb der Sportplatzfläche bemüht, leider kam es jedoch zu keiner Einigung mit der vormaligen Eigentümerschaft.

2. Lage im Raum und Fläche des Plangebietes



C: Hintergrunddaten: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen und GeoBasis-DE/BKG

Clausthal-Zellerfeld liegt im Oberharz auf Höhen zwischen 390m und 821 m ü. NHN und gehört zum Landkreis Goslar des Bundeslandes Niedersachsen. Die Stadt ist Sitz der Technischen Universität Clausthal und trägt den Titel Berg- und Universitätsstadt.

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen „Adolf-Ey-Straße“, der „Ludwig-Jahn-Straße“ und des „Kutschenweges“ und liegt etwa einen Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Clausthal-Zellerfeld.

Es liegt eingebettet innerhalb von gewachsenen Wohngebieten und reicht in Richtung Nordosten nahe an den „Unteren Hauserzberger Teich“ heran, der der Naherholung dient. Nord-Westlich des Plangebietes befindet sich eine zweite Sportplatzanlage an der Ringerhalde in Clausthal-Zellerfeld. Diese wird ausgebaut und führt daher zur Entbehrlichkeit des „August-Tiemann-Sportplatzes“. Aus dieser Tatsache erwächst die Entbehrlichkeit des „August-Tiemann-Sportplatzes“.

Durch die beiden Aspekte, Einbettung in vorhandene Wohnbebauung und das Vorhandensein von weiteren Sportplatzanlagen in der näheren Umgebung ist letztlich auch die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes in diesem Bereich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB gewährleistet.



C: Hintergrunddaten: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen und GeoBasis-DE/BKG

3. Übergeordnetes Planungsrecht

3.1 Landesplanung

Gemäß § 1Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Es basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahre 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Die zeichnerische Darstellung für den Bereich der Stadt Clausthal-Zellerfeld enthält die raumordnerische Einstufung der Stadt als Mittelzentrum sowie darüber hinaus nur wenige Informationen zu Trassenführungen von Transportleitungen für Gas und Elektrizität, die jeweils das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.48 nicht berühren.

In der Stadt kreuzen sich die beiden Hauptverkehrsstraßen B 241 und B 242.

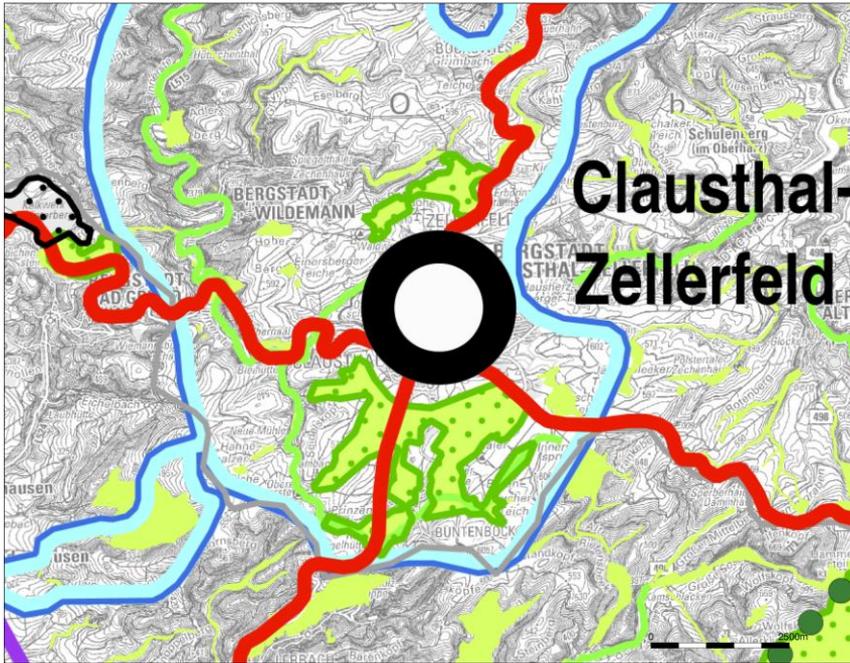
In der Umgebung der Stadt sind nördlich wie südlich Vorranggebiete Natura 2000 eingetragen.

Außerdem berührt ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung das Stadtgebiet im Osten.

In Ziel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ führt das LROP folgendes aus:

- 01: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- 02: Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.
- 04: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- 05: Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.
- 06: Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Die Planung folgt den vorgenannten Erfordernissen und setzt darauf, dass auf einer Siedlungsbrachfläche ein Vorhaben zur Wohnungsversorgung verwirklicht wird, das dem Grundsatz folgt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.



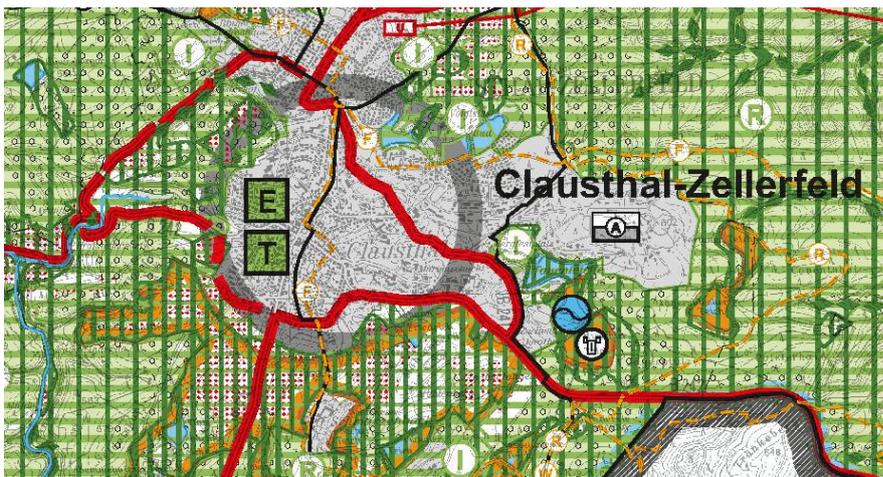
C: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung 2005

3.2 Regionalplanung

Aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) wird auf der nächsten Konkretisierungsebene der Regionalplanung das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) -in diesem Fall für den Großraum Braunschweig- entwickelt.

Der RROP für den Großraum Braunschweig besteht seit 2008 (siehe unten stehenden Planausschnitt für den Bereich Clausthal-Zellerfeld).

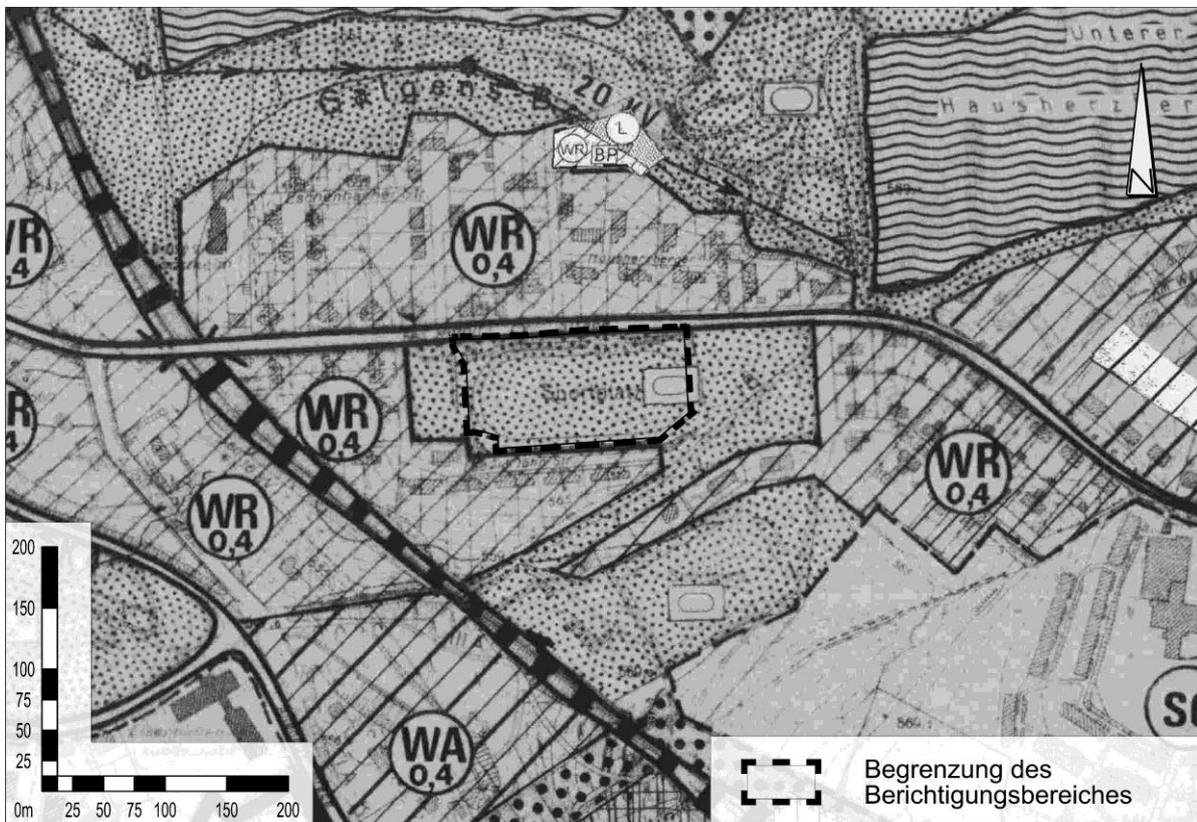
Der Regionalverband Großraum Braunschweig arbeitet derzeit an der 3. RROP-Neuaufstellung. Der noch gültige RROP 2008 stellt den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr.48 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.



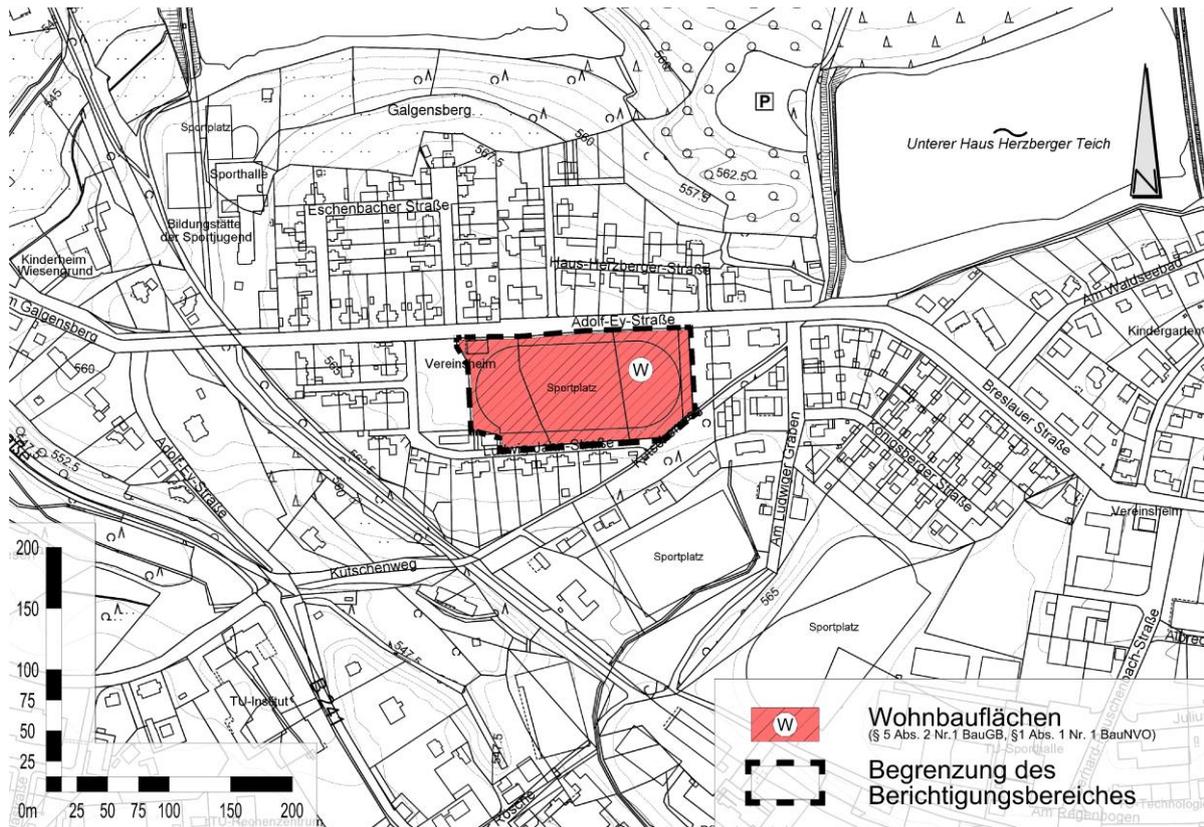
C: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung 2005

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Clausthal-Zellerfeld stammt aus dem Jahre 1972. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Spielplatz“ dar (siehe unten stehenden Planausschnitt). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB Genüge zu tun, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Regelfall wird der FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Demnach gilt gemäß § 13a BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



C:Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld, 1972



C:überarbeiteter Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld, 2023

3.4 Radonvorsorgegebiet

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon festgelegt. Dieser Festlegung liegt die „Empfehlung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 Abs.1 Satz 1 StrlSchG“ des „Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) vom 19. 11. 2020 zugrunde. Demnach ist in diesen Gebieten anzunehmen, dass der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft überschritten wird. Das geruchs- und geschmacksneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hoher Konzentration kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Neben regelmäßigem Lüften senken bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gem. § 123 Abs.1 StrSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemeinen Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154

Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens einen der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude;
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffuse Radoneintritt aufgrund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile;
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen;
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdichter verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und besitzt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im "beschleunigten Verfahren".

Das beschleunigte Verfahren bringt u.a. folgende Erleichterungen:

- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, da in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entfallen.

Die Anforderungen:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich dennoch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017. Bei der Beteiligung nach §3 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Bestand:

Die Topografie des Planbereiches ist nahezu eben. Nach Norden wird das Sportfeld oberhalb der Tribünenstufen von einer alten Hainbuchenhecke begrenzt. Im Osten auf einer wallartigen Anschüttung stehen vornehmlich Kiefern. Nach Süden wird das Gelände mit einer 3 – 4 m hohen Böschung abgefangen. Die Laub- und Nadelgehölze im Böschungshang entstammen folgendem Artenspektrum:

- Esche
- Spitzahorn
- Hasel
- roter Holunder
- Hartriegel
- Brombeere

sowie einigen Gräsern und wenigen Kräutern.

Auf der Kopflinie der Böschung stocken größere Fichten in Reihe.

Im Westen grenzt das Grundstück eines Neubaus für soziale Zwecke an.

In den Randbereichen des Sportfeldes haben sich vorwiegend Gräser und einige Staudenarten angesiedelt, wie z.B.;

- Sedum
- Hasenklees
- Johanniskreuzkraut

- Schafgabe
- Johanniskraut

Im Bereich kleinflächiger Verdichtungen, auf denen Wasserlachen stehen bleiben, haben sich Moose angesiedelt.

Allgemein ist die biologische Vielfalt und damit ökologische Wertigkeit des Sportfeldes im unteren Bereich anzuordnen.

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählt das Neubauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Oberharzer Teichgebiet, DE 4127-303) liegt in mehr als einem Kilometer Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.

4.3 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Die Inhalte übergeordneter Planungsebenen sind in den Kapiteln 3.1 bis 3.3 dargestellt.

4.4 Umweltrelevante Belange

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Daher wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit besonders für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. anzunehmen ist, dass erhebliche Auswirkungen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

§§ BauGB	Umweltbelang	a) Inhalt der Umweltprüfung b) Voraussichtl. erhebliche Auswirkungen	Prüf- methode, ggf. Detaillierungs- grad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>a) Der Geltungsbereich stellt nach derzeitigen Erkenntnissen keinen biologisch vielfältigen und ökologisch hochwertigen Lebensraum dar.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung sind keine über das bisherige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten, da die betroffenen Flächen bislang schon ähnlich genutzt wurden (Teilversiegelung, bauliche Anlagen, anthropogene Überprägung, artenarme Vegetation),</p> <p>Das Schutzgut Boden bedarf aufgrund der harztypischen Belastungen einer besonderen Behandlung; s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 5.2</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung aufgezeigter Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>b) keine</p>	<p>Landkreis Goslar, Kartendienste</p> <p>https://webgis.landkreis-goslar.de/MapSolution/apps/map/client/Umweltinformation?view=[Umweltinformation]</p> <p>Umweltkarten Niedersachsen</p>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelenschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	b) keine	<p>Landkreis Goslar, Kartendienste</p> <p>https://www.umweltkartum-niedersachsen.de/UmUmweltkart/?topic=BasiBasisd&lang=de&bgL-abgL=Topographie-Grau&X=5743570.01&Y=595988.07&zoom=7&layela=Brutvoegel_wertvollw_Bereiche_2010</p>

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	b) Privater Gedenkstein zur Erinnerung an den 1. WK kann nach Absprache beseitigt werden	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	a) Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" b) keine	Begründung zum Bebauungsplan Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, Wasser-, Abfall- und Immissionsrecht	b) keine	Landkreis Goslar, Kartendienste
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	b) keine	-
§ 1a (2)	1. Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für	b) 1. keine	Bebauungsplan

	bauliche Nutzungen, 2. zusätzliche Bodenversiegelungen, 3. Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	b) 2. im Massenausgleich mit Rückbau von Teilversiegelung b) 3. keine	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	b) keine	Kartendienste Ortsbegehung

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer Vorprüfung werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.

Im Vorfeld der Aufstellung eines B-Plans und der angestrebten Realisierung der Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Die Vorgehensweise folgt den Prioritätenlisten der Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen / Niedersächsische Strategie zum Arten- und Bio-topschutz (NLWKN 2016) sowie zudem der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (LANUV NRW 2010).

Die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für alle wild lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Mindestens diese Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Dem Kataster des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind keine Hinweise auf wertvolle Bereiche für die Fauna / Avifauna zu entnehmen.

Des Weiteren wurde das Gelände zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen (14.11.2020).

Dabei wurden verschiedenartige Lebensräume und Strukturen erfasst:

- Vegetationsarme oder -freie Biotop
- 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.

4.5.1 Artenschutzrechtliche Relevanz

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnecke).

Aufgrund der (fehlenden) speziellen Habitatausstattungen des Sportplatzareals scheidet der Geltungsbereich für viele Arten von vornherein aus.

4.5.1.1 Säugetiere

Aus der Gruppe der Säugetiere nutzen die o.g. weit verbreiteten Arten vermutlich das Gelände zur Nahrungssuche. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten wurden nicht gefunden. Seltene und scheue Arten wie Haselmaus, Wildkatze oder Luchs sind nicht zu erwarten.

Für einzelne Individuen aus der Artengruppe der Fledermäuse wird der Luftraum zum Nahrungserwerb dienen. Überflüge sind jedoch auch nach Realisierung der Bauvorhaben mögliche und das Nahrungsangebot durch geänderte kleinklimatische lineare Strukturen ggf. sogar erhöht.

Die Fällung der Gehölze zur Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfristen, d.h. zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

4.5.1.2 Vögel

Gemäß Vogelschutzrichtlinie sind alle freilebenden Vogelarten grundsätzlich zu schützen.

An den untersuchten Gehölzen wurden keine Horste bzw. Baumhöhlen festgestellt, die auf Arten horst- oder (voll-)höhlenbrütender Vögel schließen lassen. Lediglich in der Krone eines nordöstlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Gehölzes war ein Horst, vermutl. einer Rabenkrähe, zu erkennen.

Für weitere geschützte Vogelarten wie Feldlerche oder Wiesenpieper fehlen Lebensraumstrukturen wie grasiges Offenland, Oberflächengewässer, dichte Wälder oder störungsfreie Räume.

Oder es können sich keine Populationen bilden, da konstruktives Inventar nicht vorhanden ist wie für Mehlschwalbe oder Rauchschalbe.

Als besiedelnde Vogelarten in den randlichen Gehölzen verbleiben daher die siedlungsbewohnenden sog. Allerweltsvögel. Hierzu zählen z.B.

- Haussperling
- Amsel
- Blaumeise
- Kohlmeise

Das Artenspektrum rekrutiert sich aus der naturräumlichen Ausstattung der Umgebung. Die Sportfläche wird überwiegend im Flug zur Nahrungsaufnahme genutzt werden. Dieses Lebensraumpotential wird auch nach Durchführung der Bauabsichten zur Verfügung stehen. In den Gehölzen der Randbereiche sind die Brutten der freilebenden Vogelarten grundsätzlich zu schützen. Daher ist die Fällung von Gehölzen generell nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich.

Vorausschauend zur Optimierung des Lebensraumes (Optimierungsgebot) sind im nahen Umfeld des Geltungsbereiches 5 künstliche Baumhöhlen als Strukturanreicherungsmaßnahme im Baumbestand zu installieren.

Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 BNatSchG werden dadurch vermieden.

Dem (Lebensraum-)Verschlechterungsverbot des § 44 u. 45 BNatSchG ist damit nachgekommen.

4.5.1.3 Amphibien und Reptilien

Für Amphibien und Reptilien fehlen die notwendigen Lebensraumstrukturen. Auch Wanderkorridore der Amphibien sind innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

4.5.1.4 Weichtiere

Für geschützte Weichtiere, z.B. die Flussmuschel fehlen jegliche Habitatausstattungen.

4.5.1.5 Schmetterlinge

Ein erheblicher Teil der geschützten Schmetterlinge ist wärmeliebend; daher gehören Sandflächen allgemein zum Lebensraum.

Die Sportplatzfläche ist jedoch zum Aufbau von stabilen Populationen zu klein, zu nahrungsarm und vor allem zu isoliert.

Durch den Rückbau des Sportplatzareals werden daher keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG entstehen.

4.5.1.6 Käfer

Die geschützten Käferarten zeichnen sich allesamt durch sehr enge Lebensraumamplituden aus, was sich häufig im Spektrum der Ruhe- und Nahrungspflanzen spiegelt.

Spezielle Vegetationsstrukturen, Gehölze, Totholzbestände o.ä. innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht festgestellt, sodass davon auszugehen ist, dass keine geschützten Käferpopulationen von der Bebauung betroffen sein werden.

4.5.1.7 Libellen

Zum Aufbau einer stabilen Population benötigen die meisten Libellenarten spezielle Pflanzen- oder Gewässerstrukturen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzutreffen sind. Eine Beeinträchtigung der Artengruppe ist daher ausgeschlossen.

4.5.1.8 Pflanzen und Flechten

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste (RL) Sachsen-Anhalt (Anm.: Die niedersächsische RL für Pflanzen stand während der Erstellung des Prüfberichtes nur als käufliches Printmedium zu Verfügung, daher wurde die RL des angrenzenden Bundeslandes als download mit vergleichbarem Regionalbezug zur Hilfe genommen) kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste Deutschland erfasst.

4.6 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie die Beräumung des Schnittgutes ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar,
- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben, Zur Beleuchtung mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen, geeigneten Baumstandorten im Plangebiet Nisthilfen für Vögel anbringen (s. Kap. 4.5.1.2),

4.7 Fazit

Die beabsichtigte Überbauung der Flächen des aufgegebenen Sportplatzes wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der aufgelisteten Umweltschutzgüter führen. Eine Belastung der Umwelt über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB angeführten umweltrelevanten Schutzgüter unter Berücksichtigung vorbeugender Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung der Avifauna keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zu erwarten sind.

Die erforderliche Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist somit gegeben.

5. Fachplanungsbezogene Anforderungen

5.1 Abfallentsorgung

Die KreisWirtschaftsBetriebe (KWB) Goslar nehmen die Aufgaben und Befugnisse des Landkreises Goslar als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach dem Niedersächsischen Abfallgesetz wahr und ist als zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb Ansprechpartner für alle Angelegenheiten der Abfallwirtschaft. Zu den jeweiligen Entsorgungsterminen werden die Tonnen für Restmüll, „Gelbe Tonne“ und Papier von den Erschließungsstraßen an den Grundstücken abgeholt.

Die Entsorgungsunternehmen weisen regelmäßig auf folgende Bedingungen hin:

- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Einachslast von 10 Tonnen muss gewährleistet sein;
- Fahrbahnbreiten und Kurvenradien einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszureichen (RASt. 06).

5.2 Bodenbelastungen / Altlasten

Die Fläche des „August-Tiemann-Sportplatzes“ wurde im Jahr 2019 im Auftrag des damaligen Eigentümers, des TuS Clausthal-Zellerfeld, auf den Schadstoffgehalt der vorhandenen Platzbefestigung untersucht. Die b.i.g-GmbH aus Clausthal-Zellerfeld kommt in ihrer abfalltechnischen Untersuchung und Bewertung der Platzbefestigungen zu folgenden Ergebnissen:

Der Aufbau der Platzbefestigung besteht aus

- einer Deck- und Nuttschicht aus Kiessand (grau und rot), ca. 10 cm dick;
- einer Packlage Grobkies, ca. 15 bis 20 cm Dicke, vermengt mit Nuttschicht;
- Drainagekies ab ca. 25 bis 30 cm.

Von jeder der differenzierten Oberfläche wurde eine Mischprobe gebildet und auf die Standardparameter nach LAGA-TR Boden (M20) untersucht.

Von den Proben der Flächen mit roten Belägen wurde eine Sammelprobe auf Dioxine und Furane untersucht.

Die untersuchten Proben erfüllen die Kriterien Z0 nach LAGA, nur bei einer Mischprobe aus dem Hartplatz (MP2) wird der Grenzwert von 100 mg/kg für Mineralöl-Kohlenwasserstoffe mit 120 mg/kg geringfügig überschritten.

Die Auswertung nach Toxitätsäquivalenten ergibt einen potenziellen Höchstwert von 5,5 ng TEQ/kg. Nach abfallrechtlichen Kriterien für Dioxine ist eine Verwertung möglich und die Platzbefestigung ist nicht als gefährlicher Abfall zu deklarieren.

Darüber hinaus treten im Landkreis Goslar großflächig harztypische Bodenbelastungen, insbesondere durch Schadstoffe wie Blei, Cadmium und Arsen, auf. Die Schadstoffgehalte überschreiten in Teilgebieten die gefahrenbezogenen Prüf- und Maßnahmewerte des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-bodenschutz- und Atlas

tenverordnung (BBodSchV). Zur Regelung des Umgangs mit dem Boden wurde die „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 im Teilbereich 3 der Bodenplanungsgebietsverordnung. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1000 mg/kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg/kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg/kg.

In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet dem Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebietes zugeordnet ist.

Zusätzlich zu den vorgenannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sowie im öffentlichen Bereich sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in gleicher Stärke
- ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der Bodenaustausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos) und der Unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist ebenso wie in Hausgärten der Oberboden auszutauschen. Des Weiteren ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung wie vor beschrieben zu versehen.
- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist seit jeher nahezu unbebaut. Die langjährige Nutzung als Sportplatz lässt daher weder das Vorhandensein noch eine eventuelle Beeinträchtigung von Baudenkmalen noch von Bodendenkmalen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) durch die Planung vermuten. Außerdem kann ebenfalls keine Beeinträchtigung des Welterbe-Bestandteils „Oberharzer Wasserwirtschaft“ erkannt werden.

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

Zum möglichen Vorhandensein von Bergbaurelikten im Plangebiet und dadurch ggf. erforderliche Recherchen zu Montanarchäologie teilt das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie folgendes mit:

„Nach den **vorhandenen** Unterlagen ist unter dem Grundstück kein Bergbau umgegangen.“

Dadurch erübrigen sich weitere diesbezügliche Untersuchungen des Sportplatzgeländes.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht an Hauptverkehrsstraßen und ist auch nicht von starkem Verkehrslärm einer klassifizierten Verkehrsstraße betroffen.

Gewerbe- oder Industrieanlagen befinden sich ebenfalls nicht im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.48 ist dreiseitig von bestehenden Wohngebieten umgeben. Für diese stellt die Änderung von Sportplatz in Wohngebiet schalltechnische eher eine Verbesserung dar.

5.5 Kampfmittelbelastung

Es besteht für die Planfläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Aufgrund der Empfehlung des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdiensts wird eine Luftbildauswertung schnellstmöglich beantragt. Die Beauftragung ist erteilt. Das Ergebnis der Auswertung liegt spätestens zu Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen vor.

5.6 Bergbau

Der Landkreis Goslar weist in seiner Stellungnahme vom 29.03.2021 unter dem Stichwort „Denkmalrecht“ darauf hin, dass von Seiten der Arbeitsstelle Montanarchäologie empfohlen wird, eine Bergbaurecherche auf dem Plangrundstück durchzuführen.

Zum möglichen Vorhandensein von Bergbaurelikten im Plangebiet und dadurch ggf. erforderliche Recherchen zu Montanarchäologie teilt das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie folgendes mit:

„Nach den vorhandenen Unterlagen ist unter dem Grundstück kein Bergbau umgegangen.“
Dadurch erübrigen sich weitere diesbezügliche Untersuchungen des Sportplatzgeländes.

5.7 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Der örtliche Versorger für Trinkwasser ist die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH. Die Einspeisung erfolgt aus den Wasserwerken Hirschler Teich und Oberer Kellerhalsteich. Die Stadtwerke stellen die Versorgung des Plangebietes durch Netzergänzung mengen- und druckmäßig sicher.

Der Abwasserbetrieb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers im Plangebiet zuständig. Der Betrieb unterhält bisher sowohl in der „Adolf-Ey-Straße“ als auch in der „Ludwig-Jahn-Straße“ und im „Kutschenweg“ Schmutzwasser- und Regenwasserkanalleitungen. Inwieweit diese geeignet sind, das zukünftig anfallende Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen und abzuführen, wurde zwischenzeitlich geklärt (siehe Punkt 5.7.1 und 5.8).

5.7.1 Abwasserbeseitigung:

Der Landkreis Goslar hat in seiner Stellungnahme vom 29.03.2021 zum Thema Gewässerschutz“ folgendes mitgeteilt:

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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserbeseitigung noch nicht den allgemeinen Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) entspricht. Der Abwasserbetrieb der Stadt arbeitet das abgestimmte Konzept zur Beseitigung der Fremdwasserproblematik ab. Eine Verbesserung der Lage vor Ort durch die Fremdwasserbekämpfung ist noch nicht abschließend quantifizierbar.

Abschließend ist festzustellen, dass die Erschließung zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher nicht als gesichert angesehen werden kann. Im weiteren Verfahren ist nach der durchgeführten Sanierungserfolgskontrolle der Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zu führen.

Vor diesem Hintergrund hat die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und der Landkreis Goslar 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.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Vorhaben im Trinkwassereinzugsgebiet der Innerstetalsperre, von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird.

Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sind daher die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei den Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches 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 Bau-durchführung 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 benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebshof 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.

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorgenannte Stellungnahme des Landkreises Goslar führt des Weiteren aus:

„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).“

Hierzu wurde durch die Underyourfeet GmbH mit Datum vom 01.12.2021 ein Geotechnischer Bericht zur Entwicklung des Baugebietes August-Thiemann-Sportplatz herausgegeben, der auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermittelt hat. Der Gutachter stellt fest:

„Die Bemessung von Versickerungselementen erfolgt im Allgemeinen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Danach kommen für die Anlage von Versickerungselementen nur Lockergesteine in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von $k_f 1 \times 10^{-3}$ m/s bis $k_f 1 \times 10^{-6}$ m/s liegen. Diese sind in der Regel mittelkörnige und feinkörnige Sande mit keinem oder nur geringem Schluff- und Tonanteil.

Darüber hinaus muss gemäß Arbeitsblatt DWA 138 für die Neuerrichtung von Versickerungselementen oder für eine Oberflächenversickerung berücksichtigt werden, dass unterhalb der Versickerungseinrichtung ein Versickerungsraum von $> 1,00$ m ab die Unterkante der Versickerungseinrichtung (entspricht bei der Oberflächenversickerung der Bereich zwischen dem Oberboden und dem Grundwasserspiegel bzw. der undurchlässigen Schicht) zur Verfügung steht.

Aus den bereits im Untersuchungsgebiet ausgeführten Versickerungsversuchen konnte lediglich bei Versuchspegel VS1 ein rechnerischer Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,45 \times 10^{-4}$ ermittelt werden.

Da bei den übrigen Versuchen sich aufgrund der schnellen Versickerung kein Druckpegel ausbilden konnte, kann hier von einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f 1,00 \times 10^{-4}$ ausgegangen werden.

Den Versuchsergebnissen entsprechend sind somit die im Untergrund anstehenden Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.“

Stellungnahme des Landkreises Goslar (Fortsetzung):

„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.

Die Drosselabflussspende bezieht sich auf die natürliche Abflussspende bezogen auf das ursprünglich unbebaute Gebiet. 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.“

Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens 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:

TF3 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist je 200 m^2 Dachfläche eine Regenrückhalteeinrichtung/Regenwassersickersmulde von 4 m^3 Fassungsvermögen je Grundstück anzulegen.

Gemäß textlicher Festsetzung TF 3 ist unter dem festgesetzten Spielplatz ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 100 m^3 anzulegen.

5.9 Löschwasserversorgung

Es ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Blatt W405 zu sorgen. Es sind hier mindestens 48 m³ / Stunde für 2 Stunden notwendig. Aus den Erfahrungen und den Entwicklungen der vergangenen Jahre ist festzustellen, dass dieses Löschwasser nicht alleine aus dem Trinkwassernetz über Hydranten bereitgestellt werden kann bzw. das Trinkwassernetz zukünftig aus Hygienegründen nicht mehr leistungsfähig genug sein wird.

An geeigneter Stelle im Plangebiet wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter von ca. 100 m³ eingeplant. Der Löschwasserbehälter wird sich unter der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befinden. Die Art und Weise und der genaue Ort der Installation werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.10 Elektrizität / Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes obliegt ebenfalls der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH. Die Stadtwerke liefern sowohl den Haushaltsstrom als auch den für die Straßenbeleuchtung benötigte Energie ebenso wie für mögliche Stromtankstelle im Plangebiet. Der Versorgungsträger stellt die Stromversorgung des Plangebietes bedarfsgerecht sicher.

Darüber hinaus sind die Stadtwerke GmbH grundsätzlich auch in der Lage das Plangebiet mit Erdgas zu versorgen. Das über Fernleitungen bezogene Gas speist der Betrieb nach entsprechenden Druckanpassungen in sein Verteilungsnetz ein.

5.11 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird durch den Ausbau vorhandener TK-Linien die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen sicherstellen. Es befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH äußert sich in gleicher Weise. Auch der Bestand und Betrieb deren vorhandener TK-Linien wird weiterhin gewährleistet.

Im Plangebiet werden auch sonstige Telekommunikationsanbieter in Zukunft Berücksichtigung finden können.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Die Planung hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit Blick auf die vorhandene bauliche Heterogenität weiterzuentwickeln.

Die Nutzungsbrache im Siedlungszusammenhang, die durch die Aufgabe des Sportbetriebes auf der Sportplatzanlage „August-Tiemann-Sportplatz“ entstanden ist, soll mit dem Baukonzept, das der Planung zugrunde liegt, mit neuem Leben und neuen städtebaulichen Impulsen gefüllt werden. Der städtebauliche Missstand, der durch den fortschreitenden Verfall der Anlage entstanden ist, soll mithilfe des Bebauungskonzeptes beseitigt und in eine positive Richtung gedreht werden.

Der geometrisch günstige Zuschnitt des Plangebietes erlaubt eine besonders wirtschaftlich und städtebaulich logische Erschließung mit einer klaren Gliederung in einzelne Teilbereiche des Plangebietes, die jeweils eine eigene gestalterische Ausprägung aufweisen sollen.

Während der nördliche Plangebietsteil sich eindeutig zur „Adolf-Ey-Straße“ hin orientiert, von dort unmittelbar erschlossen wird und den Straßenraum der bestehenden Erschließungsstraße schließt, wird das übrige Plangebiet von einem neu zu errichtenden zentralen Erschließungsstrang erschlossen.

Dieser neu geplante Straßenzug soll auf die „Adolf-Ey-Straße“ am westlichen Rand des Plangebiets einbinden und seinem weiteren Trassenverlauf etwa in Sportplatzmitte von West nach Ost parallel zur Adolf.-Ey-Straße“ verlaufen um am östlichen Plangebietsrand wieder auf die „Adolf-Ey-Straße“ zu münden.

Die südlich des Plangebiets verlaufende „Ludwig-Jahn-Straße“ liegt geländemäßig deutlich tiefer als das Plangebiet und kann daher nicht zur Erschließung des Wohngebietes herangezogen werden. Der Böschungsbereich ist noch Bestandteil des Plangebietes und soll mit einer Grünabschirmung in Form einer standortgerechten und regionaltypischen Landschaftshecke dem Wohngebiet zur Talseite hin einen grünen Abschluss geben.

Das Wohngebiet soll dem Gelände folgend, in den Gebäudekubaturen und in den Gebäudehöhen von Norden nach Süden abnehmen, um sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einzufügen.

Das Angebot an Wohnungen soll ein breites Spektrum an Wohnungs- und Wohnbaulandsuchenden ansprechen. Verschiedene Arten von Wohnungsbau, wie das freistehende Einfamilienhausgrundstück, über verdichtete Formen des Einfamilienhauses, wie eine Doppel- oder Reihenhausbauweise bis hin zu Mehrfamilienhäusern beispielsweise in Form von Stadtvillen sollen ein breites Publikum ansprechen. Ausdrücklich sind gerade auch Mietwohnungen in der Planung mit einbezogen. Ausdrücklich wird auch die Option offengehalten, hier besondere Wohnformen zu schaffen für spezielle Bevölkerungsgruppen, wie etwa studentisch ausgerichtetes Wohnen oder auch seniorengerechtes Wohnen.

In jedem Fall wird großen Wert auf eine weitestgehend barrierefreie und altersgerechte Ausführung des Wohngebietes und der darin vorgesehenen Wohngebäude gelegt.

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 Mietraum der unterschiedlichen Wohnungssegmente im Grundsatz ungebrochen ist.

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. Ferner richten sich immer 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 zum Arbeitsplatz gerne in die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld – und hier vor allem in den Stadtteil Clausthal – ziehen wollen. Dies spielt eine besondere Rolle für Mitarbeiter und Lehrpersonal der TU auch vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsvorhaben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter dem Strich eine ausreichend große Nachfrage nach dem Wohnraum vorhanden ist, der im Plangebiet entstehen soll.

Der Straßenraum der inneren Erschließungsstraße weist mit 7,50 Metern Breite ein Maß auf, das für Wohnanliegerstraßen eine breite Palette an Ausbaumöglichkeiten offen lässt. Der Verkehrsraum kann sowohl als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden oder aber im Trennungsprinzip mit ca. 6,00 Metern Fahrbahn und 1,50 Metern Rad-/ Gehweg ausgebaut werden. Es können verkehrsberuhigende Einbauten im Straßenraum installiert werden, die in Verbindung mit Baumpflanzungen auch zur Begrünung des Baugebietes beitragen.

7. Städtebauliche Rahmendaten und Planungskonzeption

Fläche des Plangebietes		15.414 m²
davon : Nettobauland	WA₁ : 4.431 m²	
	WA₂ : 3.962 m²	
	WA₃ : 3.530 m²	
	WA₄ : 646 m²	
	gesamt:	12.569 m²
Öff. Verkehrsfläche:		2.122 m²
Öff. Grünfläche:		723 m²

Durch den Bebauungsplan Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ werden ca. 30 Wohngebäude entstehen, die ein breites Spektrum von Wohnungstypen abbilden sollen. Die Planungskonzeption sieht vor, die Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes mit drei Zeilen Wohnbebauung, die sich in vier unterschiedliche WA-Teilgebiete aufteilen, zu füllen.

Im Norden, entlang der „Adolf-Ey-Straße“, kann auf der Fläche westlich der Einmündung der geplanten inneren Erschließung im WA4-Gebiet aufgrund der geringen Flächengröße lediglich ein Einfamilienhaus oder maximal ein Doppelhaus entstehen. Östlich der Einmündung entsteht die Bebauung des WA3-Gebiets. Dort ist beabsichtigt, etwa in Form von sogenannten Stadtvillen, hochwertige Miet- oder Eigentumswohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese sollen zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweisen. Sie werden allerdings durch den Geländesprung zur höher gelegenen „Adolf-Ey-Straße“ weniger hoch in Erscheinung treten.

Die mittlere Bebauungszeile wird vom WA2-Gebiet abgebildet und ist der Bereich, in dem die größte Ausnutzung der Fläche entstehen soll. Hier ist beabsichtigt, Mietwohnungen in Form von mehrgeschossigen (drei Vollgeschosse) barrierefreien Baukörpern zu errichten, in denen schwerpunktmäßig seniorengerechtes Wohnen angeboten werden soll. Hierzu ist der ebenerdige direkte Zugang zur neuen Wohnanliegerstraße von besonderer Bedeutung.

Der südliche Rand des Plangebietes wird durch die Bauzeile WA1 gebildet. In der Verfolgung des Ziels, das Wohngebiet insgesamt harmonisch ins Stadt- und Landschaftsbild einzufügen, soll dessen aus der näheren und weiteren Umgebung am deutlichsten wahrnehmbare talseitige Abschluss die geringste Massivität der Bebauung aufweisen. Hier sollen verschiedene Ausprägungen von Einfamilienhäusern überwiegend in Reihenhaus- oder in Doppelhausform errichtet werden.

Am westlichen Plangebietsrand, auf Höhe des WA2-Gebietes soll ein Kinderspielplatz die Bedürfnisse von Kindern bis 10 Jahre abdecken. Zwar bieten die einzelnen Wohngrundstücke, zumal die Einfamilienhausgrundstücke, auch ein nicht unerhebliches Maß an Raum für das Spielen von Kindern an, jedoch soll der gemeinschaftliche Umgang und die Begegnung miteinander durch den gemeinschaftlichen Spielplatz gefördert werden.

Das u-förmige Band der inneren Erschließungsstraße ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche vorgesehen. Unterschiedliche Oberflächenbefestigungen, alternierendes Parken in

gesondert erkennbaren Parkständen, randlich begleitende Allee-artige Baum- und Strauchpflanzungen haben zum Ziel, auch den öffentlichen Raum im Plangebiet so anregungsreich und aufenthaltsattraktiv wie möglich in Erscheinung treten zu lassen.

Einen weiteren wesentlichen Teil der Planungskonzeption stellen die Begrünungsmaßnahmen dar. Hier ist insbesondere zu erwähnen, dass als weithin erkennbare Landmarken mindestens an drei Eckpunkten des Plangebietes Großbäume anzupflanzen sind (siehe Punkt 8.7 der Planbegründung).

8. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Obwohl der Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen als „WR“ also als Reine Wohngebiete darstellt, soll der Bebauungsplan Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ als Art der baulichen Nutzung durchgängig „WA“ also Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Nach modernen städtebaulichen Grundsätzen (Mischung der Funktionen anstatt starke Trennung der Funktionen) werden in innerstädtischen Wohnlagen im Regelfall WA-Gebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete sind eher für ruhige, abseitige Lagen am Rande des Siedlungszusammenhangs bestimmt, die einen besonderen Schutz, insbesondere vor Lärmbelastungen, benötigen.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch seine Lage daher nach der Eigenart der seiner Umgebung vorgegeben. Im Plangebiet wird entsprechend als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird der Festsetzungskatalog des § 4 BauNVO abgeändert und erhält folgende Zusammensetzung:

„ (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

..(4) Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Aus dem Katalog der im WA-Gebiet nach § 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig klassifizierten Betriebsarten wurden die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen herausgenommen.

Bei beiden Betriebsarten handelt es sich um solche Betriebstypen, die im Regelfall entweder eine größere Fläche benötigen oder aber von denen größere Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu befürchten sind, so dass sie in dem in sich abgeschlossenen Plangebiet fehlplatziert wären.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundlage eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese wird im Plangebiet gestaffelt nach den einzelnen Teilgebieten festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs.3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

In Bezug auf die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen trifft der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen, so dass folgendes gilt:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundmizurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird in allen Teilgebieten mit 0,4 festgesetzt. In der Folge bedeutet dies, dass die Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl maximal bis zu einer GRZ von 0,6 überschreiten dürfen.

Es ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dass für freie Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges eine möglichst große Ausnutzbarkeit des knappen Baulandes erreicht werden kann. Dies bewirkt, dass die Bebauung auf Flächen, für die nun einmal die Grundsatzentscheidung für eine Bebauung gefallen ist, die Baumasse zu konzentrieren und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu verdichten. Gleichzeitig wird der Druck auf Flächen in Freiräumen und in Außenbereichen entsprechend gemindert. In der Gesamtschau rechtfertigt dies, die Festsetzung des an der Obergrenze der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO orientierten Wertes im Plangebiet.

8.2.2 Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Des Weiteren wird im Plangebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.3 BauNVO (siehe vorheriger Punkt 7.2.1) zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Definition des Vollgeschossbegriffes ist der § 2 Abs.7 Satz1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) maßgeblich.

Im Sinne der Ausschöpfung möglichst großer Bebauungsspielräume im Rahmen des ortsüblichen städtebaulichen Rahmens wird, unterschieden nach den vier Teilgebieten, die GZF zwischen 0,8 und 1,2 festgesetzt. Die Staffelung folgt dem Ziel eine abgestufte bauliche

Masse mit abnehmender Tendenz in Richtung auf die Geländekante an der südlichen Plan-
gebietsgrenze und den nördlichen Plangebietsrand zu erreichen.

Da die Gebäude in ihrer Höhenausdehnung im Wesentlichen das Beispiel der Umgebungs-
bebauung aufnehmen sollen, werden im größten Teil des Plangebietes 2 Vollgeschosse als
Höchstmaß festgesetzt. Auf diese Weise können im Plangebiet Gebäudekörper entstehen,
die neben den zulässigen zwei Vollgeschossen zusätzlich ein Dachgeschoss als weiteres
oberirdisches Geschoss aufweisen können, welches jedoch keine Vollgeschosseigenschaft
aufweisen darf. Die Grenze markiert die NBauO wie folgt:

„Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die lichte Höhe von 2,20 m
über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.“

In der nördlichen Bauzeile, dem WA3-Gebiet sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen,
die lediglich zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen. Aus diesem Grunde werden im WA3-
Gebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt. Als Begrenzung der Baumasse wird hier zusätzlich
die Geschossflächenzahl so bemessen, dass nicht zusätzlich durch das Untergeschoss, als
einem weiteren Nichtvollgeschoss der Eindruck von höherer Massivität entstehen kann.
Im WA3-Gebiet wird die GFZ daher ebenso wie im WA1-Gebiet mit 0,8 festgesetzt, während
in dem zentral im Plangebiet gelegenen WA2-Gebiet die Festsetzung der GFZ von 1,2 be-
stehen bleiben soll.

8.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene
Bauweise festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ setzt durch-
gängig offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 fest. Gleichzeitig wird bestimmt, dass auf den
Flächen des Plangebietes sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen
zulässig sind.

8.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Wohnanlage durch
Baugrenzen umgrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein Anlass, da eine be-
stimmte städtebaulich gestalterische Idee hier nicht im Vordergrund steht. Die Baufelder
(überbaubare Grundstücksflächen) orientieren sich an der vorhandenen „Adolf-Ey-Straße“
bzw. an der neu zu planenden inneren Erschließungsstraße, die im Wesentlichen parallel zur
„Adolf-Ey-Straße“ verläuft.

Der Bebauungsplan lässt in jedem der vier überwiegend zeilenförmigen Baufelder einen ge-
wissen Entwicklungs- bzw. Platzierungsspielraum zu, der in der Tiefe allerdings relativ be-
grenzt ist.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes nimmt vor allem die jeweiligen Vorgartenzonen zur Inneren Erschließungsstraße sowie die rückwärtig ausgerichteten Gartenbereiche ein. Diese Flächen werden im Regelfall grün gestalteten Vegetations- und Freiflächen sein mit Ausnahme der Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie der Hauszugänge.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können jedoch auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

8.5 Erschließung

8.5.1 Äußere Erschließung (Straßenverkehr)

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Adolf-Ey-Straße“, die wiederum unweit des Plangebietes westlich bzw. südwestlich in die Bundesstraße B 241 „Altenauer Straße“ einmündet. Von hier ist die straßenmäßige Anbindung an das Stadtzentrum sowie das gesamte innerörtliche Straßennetz sowie über die Bundesstraße B 243 an die Bundesautobahn A7 und damit an das regionale und überregionale Straßensystem sichergestellt.

8.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht alleine aus der Wohnanliegerstraße, die unmittelbar von der „Adolf-Ey-Straße“ im Nordwesten in das Plangebiet sticht, dort oberhalb des südlichen Drittels parallel zur Adolf-Ey-Straße verläuft und am östlichen Rand des Plangebietes wieder in die Adolf-Ey-Straße mündet. Die Wohnanliegerstraße erhält eine Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 7,50 Metern, die in Form einer verkehrsberuhigten niveaugleichen Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V = Verkehrsberuhigter Bereich) werden ebenfalls die Straßenbeleuchtung, die Straßenentwässerung, die Bankette und Randbefestigungen sowie mögliche verkehrsberuhigenden Einbauten sowie einzelne Parkstände untergebracht.

8.5.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf, der durch die Errichtung der Wohngebäude entsteht, muss ausschließlich auf den anliegenden Wohngrundstücken untergebracht werden. Die Stadt Clausthal-Zellerfeld verfügt über keine Stellplatzsatzung, so dass damit im gesamten Plangebiet die Maßgaben für den Stellplatzbedarf der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten. Danach müssen je Wohneinheit in Einfamilienhäusern 1 bis 2 Einstellplätze geschaffen werden. Bei Mehrfamilienhäusern müssen je Wohneinheit zwischen 0,5 und 1,0 Einstellplätze errichtet werden.

Im folgenden Lageplan ist beispielhaft dargestellt, wie eine angemessene Versorgung mit Besucherstellplätzen für das Plangebiet erfolgen kann. Neben den notwendigen Stellplätzen,

die in jedem Fall auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen sind, werden Besucherstellplätze im Straßenraum angeboten. Die Fahrbahnbreite von 7,50 m belässt genügend Spielraum um fahrbahnbegleitende, alternierende Parkstände vorzusehen. Neben dem Verkehrsberuhigungsaspekt können so, wie das Beispiel zeigt, im Plangebiet mindestens 20 PKW-Stellplätze angeboten werden. Hinzu kommen die Stellplätze entlang der Adolf-Ey-Straße, die zwar außerhalb des Plangebietes liegen, jedoch der Bebauung des Plangebietes vorgelagert sind, sodass der vorhandene Parkstreifen zumindest in einer Größenordnung von 18 Stellplätzen dem Besucheraufkommen im Plangebiet zugerechnet werden könnte. Die möglichen Besucherstellplätze in den Straßenräumen sind in einem Rosé-Ton dargestellt.



Lageplan (unmaßstäblich): Besucherstellplatzverteilung

8.5.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Das Plangebiet ist auch für den Fußgänger- und den Radfahrverkehr gut erreichbar. Die anliegenden Gemeindestraßen sind zumeist im Trennungsprinzip ausgebaut, das heißt, dass die Fahrbahnen, die dem Kraftverkehr überwiegend zugeordnet sind, jeweils durch ein- oder zweiseitig angelegte begleitende Gehsteige flankiert sind.

Für Fahrräder gibt es sowohl im sowie außerhalb der Gebäude im Regelfall genügend Raum, um für jeden Bewohner einen Fahrradabstellplatz schaffen zu können. Die künftigen Bewohner der Wohnanlage haben damit gute Voraussetzungen, um Fahrräder, E-Bikes, etc. zu benutzen.

8.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Linienbusnetz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Clausthal-Zellerfeld und des umgebenden Siedlungsraums angeschlossen (Bus und Bahn). In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich auf der „Altenauer Straße“ B 241 je ein Haltestellenpaar am Haltepunkt „Bauhofstraße“ und „Robert-Koch-Straße“, das die ÖPNV-Verbindung ins Stadtzentrum, zum Bahnhof, innerhalb der Stadt und ins übrige regionale Liniennetz herstellt.

8.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr.: 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ setzt einen Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche fest. Aufgrund der zum Teil für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bauflächen, soll ein zentraler Treffpunkt mit Spielmöglichkeiten für Kinder bis 14 Jahren angelegt werden. Der Platz weist mit ca. 600 m² eine Flächengröße auf, die für das gesamte Plangebiet ausreichend bemessen ist. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass auch Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen sind, die auf ihren Grundstücken jeweils auch grüne Flächen zum hausnahen Spielen für Kleinkinder ermöglichen.

Außerdem befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebietes ein Grünstreifen als verkehrsbegleitendes Grün entlang der Wohnanliegerstraße in einer Breite von ca. 2,20 m. Im Bebauungsplan sind die darüber hinausgehenden begrünten Flächen nicht als Grünflächen sondern als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Soweit diese nicht von Gebäuden überdeckt werden oder für Außenterrassen oder notwendige Wege oder Zufahrten benötigt werden, sind die Freiflächen als Vegetationsflächen auszubilden.

8.7 Sonstige Grünfestsetzungen

Mit dem Ziel, dem neuen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ein möglichst grünes und naturnahes Erscheinungsbild zu vermitteln, werden einige rahmensetzende Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So soll je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ein Baum gemäß der Gehölzliste durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht angepflanzt, mit Entwicklungspflege begleitet und dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung ist dieser gleichwertig gem. Gehölzliste zu ersetzen.

Gehölzliste

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

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

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

Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Quitte	Cydonia oblonga „Robusta“
Apfelsorten	
Boskoop	
James Grieve	
Pilot	
Pinova	
Rubinova	
Piros	
Rubinola	
Weißer Klarapfel	
Birnensorten	
Conference	
Williams Christbirne	
Kirschsorte	
Büttners Rote Knorpel	

Zur Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze zulässig.

Böschungsbepflanzung:

Es wird ein Böschungsbereich A in Randlage des Plangebietes als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhan

denen Laubgehölze zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung aus obenstehender „Artenliste Bäume“ zu ersetzen. Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind Arten gem. „Artenliste Sträucher“ zu verwenden.

Pflanzabstände:

Sträucher: Pflanz- und Reihenabstand 1m,

Bäume: Pflanzabstände: 12 m, bei kleinkronigen, schwachwüchsigen Bäumen 6m

An markanten Randpunkten des Geltungsbereiches sind

- 3 *Ulmus laevis*, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung sind diese durch einen gleichwertigen Ersatz gem. Gehölzliste zu ersetzen. Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 3m x 3m Länge /Breite und 1m Tiefe betragen und mit formstabilem humushaltigem Erdsubstrat, zu aufgefüllt sein.

Im Geltungsbereich sind:

- bei der Außenbeleuchtung insektenfreundliche Systeme (z.B. LED) zu verwenden. Das Anstrahlen von Hauswänden oder anderen Flächen ist unzulässig.
- 5 Nisthilfen für heimische Vogelarten an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen.
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten und Zuwege genutzt werden, gärtnerisch naturnah zu gestalten. Zur gärtnerischen naturnahen Gestaltung gehören Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie die Einsaat von Rasen und Wiesenflächen.
- Für die Andeckung von Beeten nur natürliche, organische Materialien zu verwenden. Kieseinlagen und Hochbauten sind nur in einer Breite von bis zu 50 cm zulässig.
- Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage in Freiflächen sind nicht gestattet (wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart).

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Mit der geplanten Bebauung geht zwar eine Zunahme der Flächenversiegelung einher, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung- und -rückhaltung minimiert.

Die betroffene Fläche des Sportplatzgeländes ist seit langer Zeit für diesen Zweck überformt und ist gekennzeichnet durch eine deutliche anthropogene Prägung sowie einer teilweise kaum vorhandenen zumindest aber artenarmen Vegetation.

Das Schutzgut Boden bedarf aufgrund der harztypischen Belastungen einer besonderen Behandlung; s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 5.2.

Großklimatische Auswirkungen sind durch die moderate Versiegelungsquote nicht zu erwarten.

Eine Belastung der Umwelt über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Signifikant beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzgutgruppe sind daher nicht erkennbar.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Schützenswerte Biotope, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 28a NNatG), sog. „Rote-Liste-Arten“ und FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in nicht untersuchungsrelevanter Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Clausthal-Zellerfeld.

Konflikte mit den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden unter Beachtung der aufgezeigten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermutlich nicht entstehen.

Wesentliche bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter und das Landschaftsbild sind nicht erkennbar, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

9.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

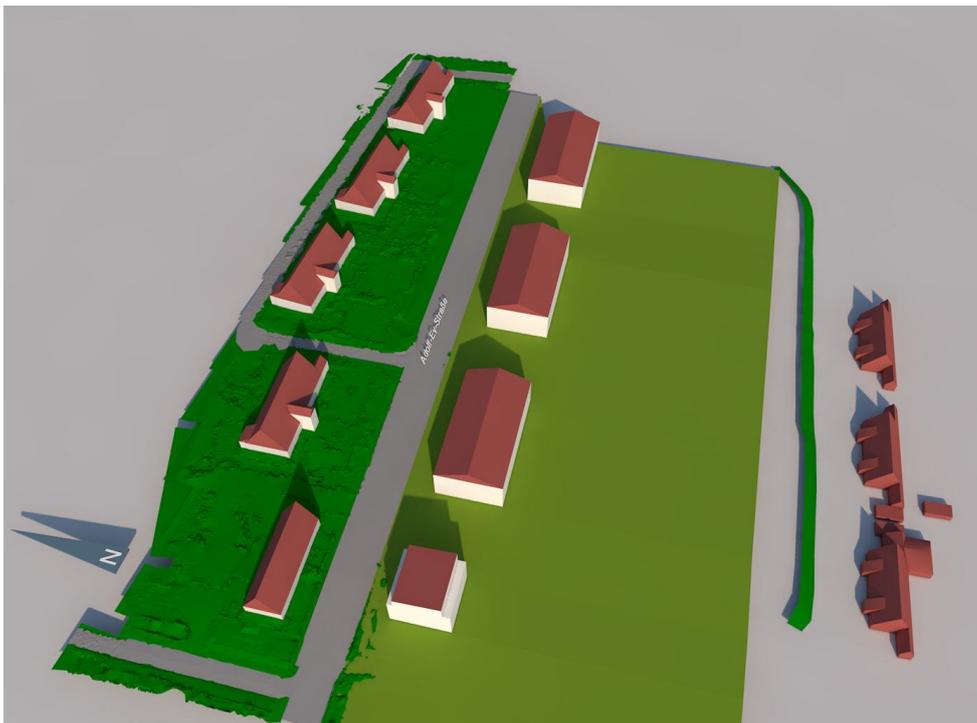
Die im Plangebiet ehemals vorhandene Nutzung war die vereinsportliche Betätigung auf dem „August-Tiemann-Sportplatz“. Diese Nutzung ist seit längerer Zeit endgültig aufgegeben. Das gesamte Gelände liegt seither brach.

In der näheren Umgebung ist westlich des Plangebietes soeben eine neue Diakonie-Einrichtung (Tagespflege) entstanden. Negative Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung des Sportplatzgeländes auf diese Einrichtung sind nicht zu erwarten.

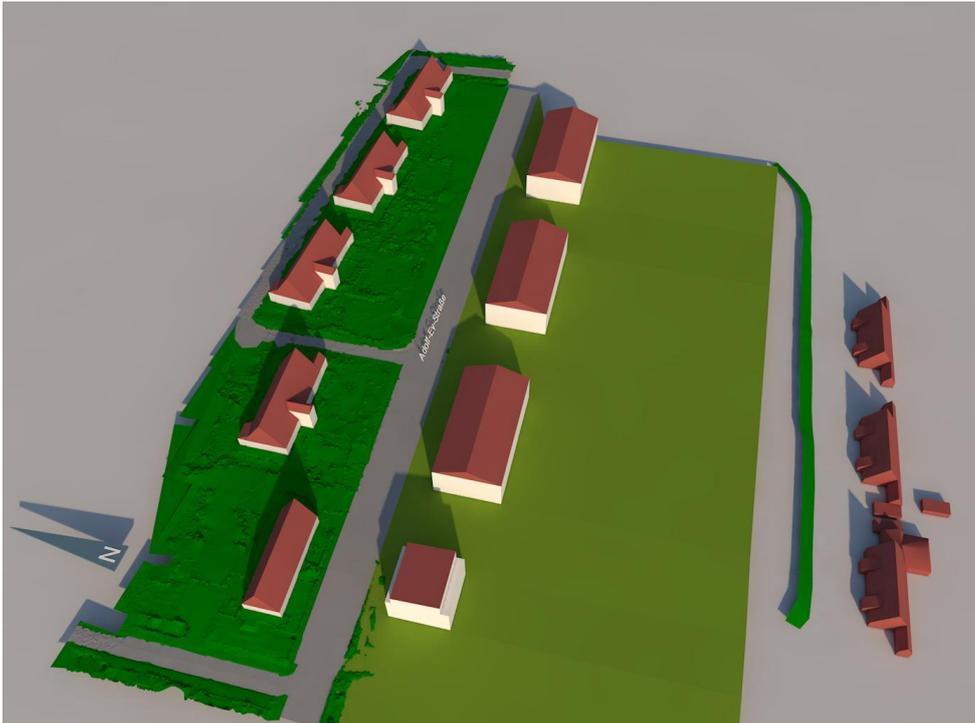
Das Gleiche gilt für die benachbarte Wohnbebauung, die östlich an das Plangebiet angrenzt. Auch diesen Nutzungen gegenüber (überwiegend Wohnen) dürften die Auswirkungen, beispielsweise was die Lärmauswirkungen anbelangt, deutlich geringer und verträglicher sein, als dies ein Sportplatzgelände unter Normalbetrieb wäre.

Dadurch ist die Auswirkung der Planung eher als positiver Beitrag zur Ortsentwicklung zu sehen. Negative Auswirkungen auf die bisherige Nutzung können in keiner Weise erkannt werden.

Es wurde eine Sonnenstandsberechnung durchgeführt, um die nicht vorhandene negative Auswirkung durch Schattenwurf auf die umliegende Bebauung zu untermauern. Diese hat gezeigt, dass es zu keiner Zeit des Jahres zu Verschattungen der gegenüberliegenden Straßenseite kommen kann. Die entstandenen Grafiken zur Darstellung des Schattenwurfs sind nachfolgend in die Planbegründung eingebunden. Dort werden die Monate mit besonders langem Schattenwurf (April und September) jeweils um 16 Uhr dargestellt. Diese Grafiken zeigen, dass keine Verschattung der gegenüberliegenden Straßenseite zu befürchten ist.



Sonnenstand: April, 16 Uhr



Sonnenstand: September, 16 Uhr

9.3 Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet erzeugt durch die hier entstehende Bebauung eine Zunahme des örtlichen Verkehrsaufkommens. Der Zuwachs an täglichen Fahrten des Individualverkehrs wird allerdings in Bezug auf das städtische oder regionale Verkehrsnetz nur sehr gering ins Gewicht fallen, weil das örtliche Straßennetz gut und großzügig ausgebaut und damit für den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes gut gerüstet ist. Die Tatsache, dass das Plangebiet nicht weit von den Bundesst Straßen B 241 „Altenauer Straße“ und von der B 242 entfernt liegt, ist gewährleistet, dass der Verkehr auf kurzem Wege in regionale Netz abgeleitet werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass es zu keinen Überlastungstendenzen auf kleineren Gemeindestraßen und nicht zu Belästigung oder Überlastung von angrenzenden gewachsenen Siedlungsstrukturen bzw. der vorhandenen gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur kommen wird.

9.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Von Seiten der Stadt entstehen keine Kosten für das Vorhaben. Zwischen dem Vorhabenträger, der „ALKA Grundstücks GmbH & Co. 10.KG, Schwielowseestraße 62c, 14548 Schwielowsee und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wird ein städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger bereit erklärt, sämtliche Kosten der Planung und der dazugehörigen Verfahren im Sinne des § 11

Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB, insbesondere die Finanzierung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan sowie weitere Folgekosten (u. a. Erschließungskosten) zu übernehmen.

Der Investor / Eigentümer des Plangebietsgrundstückes ist willens und in der Lage die finanziellen Mittel, die zur Planung, Erschließung und Errichtung des mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens erforderlich sind, aufzubringen.

10. Verfahren

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.48 „August-Tiemann-Sportplatz“ gefasst. Der Beschluss wurde am 20.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligungen *gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 21.03.2021 stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung *gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB*

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden *gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB*

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum gingen Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.