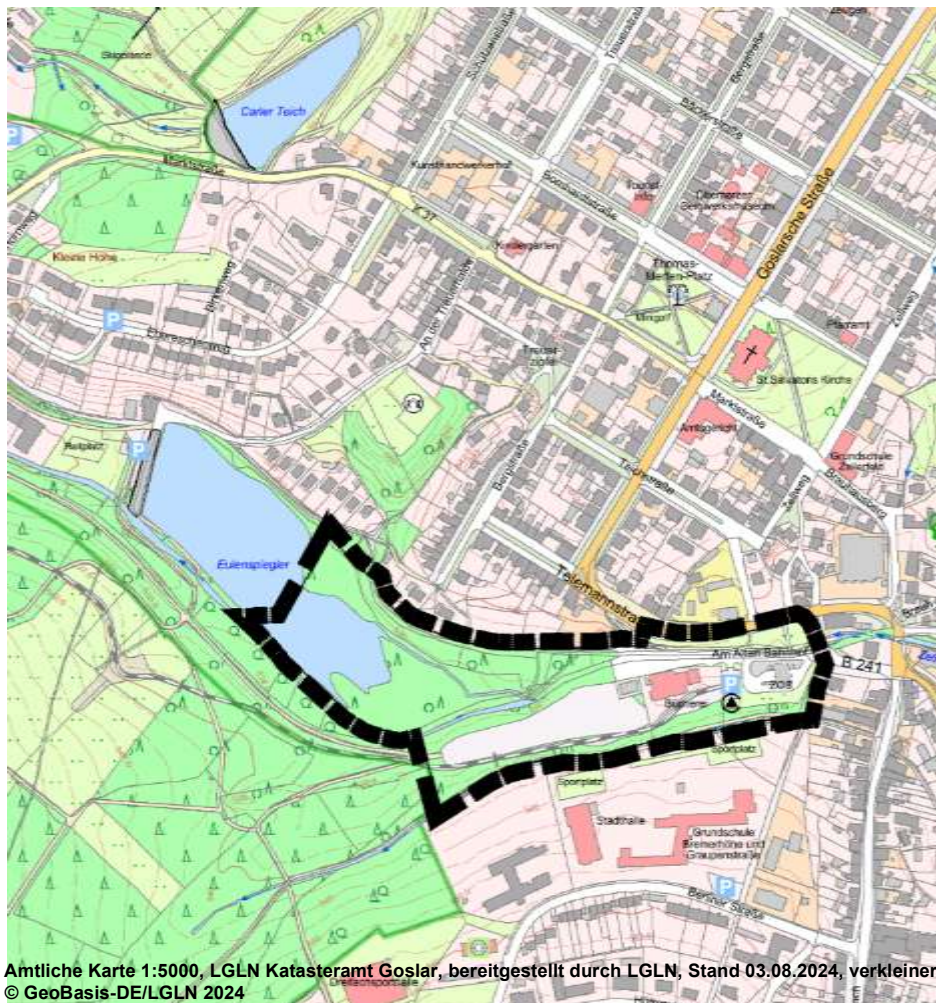




94. Änderung des Flächennutzungsplans der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld



Amtliche Karte 1:5000, LGLN Katasteramt Goslar, bereitgestellt durch LGLN, Stand 03.08.2024, verkleinert
© GeoBasis-DE/LGLN 2024

Begründung

Urschrift

Aufgestellt:



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



Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Planbericht	3
1. Geltungsbereich	3
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches	3
1.2 Örtliche Situation	5
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
2.1 Planungsanlass	9
2.2 Allgemeine Planungsziele	11
2.3 Konkrete Planungsziele	12
3. Bebauungsplan.....	16
4. Regionalplanung.....	21
5. Darstellungen.....	23
5.1 Größe und Gliederung des Gebietes	23
5.2 Flächendarstellungen	24
6. Nachrichtliche Übernahmen	26
7. Kennzeichnung	28
8. Vermerk	29
9. Umweltschutz.....	29
9.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	29
9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen	30
9.3 Immissionsschutz	31
9.4 Grundwasser- und Gewässerschutz	32
10. Eingriffsregelung	32
11. Altbergbau.....	34
12. Technische Infrastruktur.....	34
13. Finanzielle Auswirkungen.....	37
Teil 2 Umweltbericht	39

Umweltbericht, Büro Schwahn Landschaftsplanung Göttingen



Teil 1 Planbericht

1. Geltungsbereich

1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den westlichen Bereich des Eulenspiegler Teichs sowie das ehemalige Bahnhofsgelände an der „Nahtstelle“ der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sowie die Grünfläche nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“.

Die „Nahtstelle“ der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld befindet sich am Zellbach, der die Bergstadt vom Westen nach Osten quert. Nördlich des Bachs befindet sich Zellerfeld und südlich Clausthal. An dieser Nahtstelle verlief auch die ehemalige Bahntrasse Langelsheim-Altenau und die Tagesförderbahn Otiliae-Schacht mit dem Bahnhofsgelände und -gelände an der Straße „Am Alten Bahnhof“. Die Bahnstrecke wurde 1976 stillgelegt und ab 1977 bis auf das Bahnhofsgelände und einem Lagergebäude zurückgebaut. Die Tagesförderbahn wird vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V. und ProDampf e.V. als Museumsbahn betrieben und unterhalten. Das ehem. Bahnhofsgelände (Am Alten Bahnhof Nr. 5) wird heute als Stadtbibliothek und ein Nebentrakt (Am Alten Bahnhof Nr. 5a) als Vereinshaus genutzt. Das ehem. Lagergebäude auf dem Flurstück 59/5, das im Jahr 2025 abgebrochen wurde, diente zuletzt als Kfz-Werkstatt. Die sonstigen Flächen des ehem. Bahnhofsgeländes werden heute als zentraler Omnibusbahnhof (ZOB), als Reisemobilstellplatz und als Veranstaltungsfläche genutzt. In jüngster Zeit ist südlich des ehem. Bahnhofgebäudes eine moderne Pumptrack-Anlage errichtet worden, um das Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Stadt zu verbessern. An das ehem. Bahnhofsgelände schließt sich nordwestlich der Eulenspiegler Teich mit umgebenden Grün- und Parkflächen an. Der Zulauf des Teichs befindet sich südöstlich auf Höhe des Bahnhofsgeländes und das Dammbauwerk an der Nordwestseite des Teichs.

Der Änderungsbereich umfasst neben dem ehem. Bahnhofsgelände und den westlichen Teil des Eulenspiegler Teichs mit seinen umgebenden Grünflächen auch die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes sowie den Reisemobil-Stellplatz und den ZOB, östlich der Stadtbibliothek und des Vereinshauses. Des Weiteren wurde in den Änderungsbereich die vorhandene Grünfläche zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“ und der Telemannstraße in den Änderungsbereich einbezogen.

Die Grenze des Änderungsbereichs verläuft im Süden entlang der südlichen Flurstücksgrenzen des ehem. Bahnhofsgeländes und verspringt an der Westseite des ehem. Bahnhofsgeländes an die südliche Flurstücksgrenze des Eulenspiegler Teichs. Hier folgt die Planbereichsgrenze der Flurstücksgrenze in nordwestliche Richtung bis etwa zur Mitte der Teichfläche, bis zur bisher im Flächennutzungsplan dargestellten östlichen Ausdehnung der Teichfläche, und verspringt dort auf die Nordseite des Teichs. Die Grenze des Änderungsbereichs folgt dann den südwestlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke des nordwestlich des



Teichs gelegenen Wohngebiets bis zur öffentlichen Grünanlage an der Straße „Am Alten Bahnhof“. Hier verspringt die Grenze bis zur Telemannstraße und folgt der Straße nach Osten bis zum Ende der Grünanlage. Hier verläuft die Grenze entlang der Ostseite der Grünanlage und des ZOB bis zur südlichen Grenze des ehem. Bahnhofgeländes.

Der Änderungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 5,2 ha und berührt in etwa folgende Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Clausthal und Flur 4, Gemarkung Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (mit Information zur Flächennutzung):

(Eine genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs bezogen auf Flurstücke ist hier auf Grundlage der Karte für den Flächennutzungsplan (Amtliche Karte Maßstab 1:5000, ohne Eintrag von Flurstücken) nicht möglich und, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu werten ist, auch nicht erforderlich. Die nachfolgende Auflistung der Flurstücke erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Flur 14, Gemarkung Clausthal

Flurstück	59/9 teilweise	(ehem. Bahnhofsgelände, heute: ZOB, Reisemobil-Stellplatz, Teile der Straße „Am Alten Bahnhof“, Veranstaltungsfläche westlich des Bahnhof- und Lagergebäudes, begrünte Böschungsbereich an der Südseite und Gehölzriegel entlang des Zellbachs an der Nordseite, Museumsbahn an der Südseite im westlichen Bereich)
Flurstück	59/5	(ehem. Lagergebäude, im Jahr 2025 abgebrochen)
Flurstück	59/8	(ehem. Bahnhofsgebäude mit südlich und östlich angrenzenden Freiflächen, heute Stadtbibliothek, Vereinshaus, Pumptrack-Anlage und Grünflächen an der östlichen und südlichen Seite)
Flurstück	59/4	(ehem. Bahnhofsgelände, heute Grünfläche an der Ostseite vom ZOB)
Flurstück	325/5	(Straßenfläche „Am Alten Bahnhof“)
Flur 4, Gemarkung Zellerfeld		
Flurstück	252 teilweise	(Eulenspiegler Teich mit Teich-, Ufer- und Verlandungsflächen sowie dem Zulaufgraben vom Zellbach)



Flurstücke	550/231 teilweise, 231/3	(Uferbereiche mit Baumreihe entlang der Nordostseite der Flurstücke)
Flurstücke	304/2 teilweise, 238/3 teilweise, 238/6, 222/1 teilweise, 498/222, 649/222, 222/2, 560/222	(Grünanlage entlang des Teichs mit Uferweg und begleitender Baumreihe sowie Fußweg und Grünflächen nördlich entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“)
Flurstücke	306/1, 306/2	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	231/2, 226/7, 232/4, 226/8, 226/3, 253/3, 253/4	(Grünflächen östlich des Teichs, mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	305/6, 305/7, 305/8	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	253/2 teilweise	(Uferbereich zwischen Teich und Zellbach mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	323/6 teilweise	(Zellbach, teilweise offenes Gewässer, ab dem östlichen Ende des Teichflurstücks verrohrt bis zur östlichen Planbereichsgrenze, verrohrter Bereich teilweise Grünfläche und Straßenfläche der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Fahrbahnbereich, Verkehrsgrün und Parkplatzflächen)
Flurstück	224/4	(Straßenbereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Verkehrsgrün-, Parkplatz-, Fuß-/Radweg- und geringen Fahrbahnflächen)

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist der dargestellte Änderungsbereich in der Karte zur Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5000.

1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet wird erschlossen über die Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Anschluss an die Telemannstraße und damit auch an das überörtliche Verkehrsnetz, da die Telemannstraße



Teil der Bundesstraße B 241 ist, die von Goslar über Clausthal-Zellerfeld bis nach Osterode am Harz verläuft und den Harz von Nordost nach Südwest quert. Die B 241 stellt auch eine der Hauptverkehrsstraßen durch die Ortsteile Zellerfeld und Clausthal dar.

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

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

Der Eulenspiegler Teich im Plangebiet wurde bereits im 16. Jahrhundert für Bergbauzwecke angelegt und gehört damit zu den ältesten noch erhaltenen Bergbauteichen in und um Clausthal-Zellerfeld. Er liegt an der Grenze zwischen den ehemaligen Ortsteilen Clausthal und Zellerfeld auf dem Gebiet des Ortsteils Zellerfeld. Die Grenze bildet hier der Zellbach. Dieses historische Gewässer verläuft in einem künstlich geschaffenen Verlauf an der Südseite des Teichs mit Zulauf zum Teich an der Ostseite des Teichs. Von dort verläuft das Gewässer innerhalb des Plangebiets unterhalb der Straße „Am Alten Bahnhof“ verrohrt weiter in östliche Richtung.

Der Eulenspiegler Teich, der Zellbach und verrohrte Gräben nördlich und nordöstlich des Teichs sowie der Bremerhöher Graben an der südlichen Planbereichsgrenze sind als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (OHWR) als UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen.

Auf dem Bahnhofsgelände und dem Teich bestehen aufgrund der ehem. Bahnnutzungen und bergbaulichen Nutzungen Altlastenverdachtsflächen und sind die Flächen im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Zudem befindet sich das Plangebiet im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) und innerhalb eines Radonvorsorgegebietes.

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

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

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

1.3 Bestehendes Planungsrecht

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

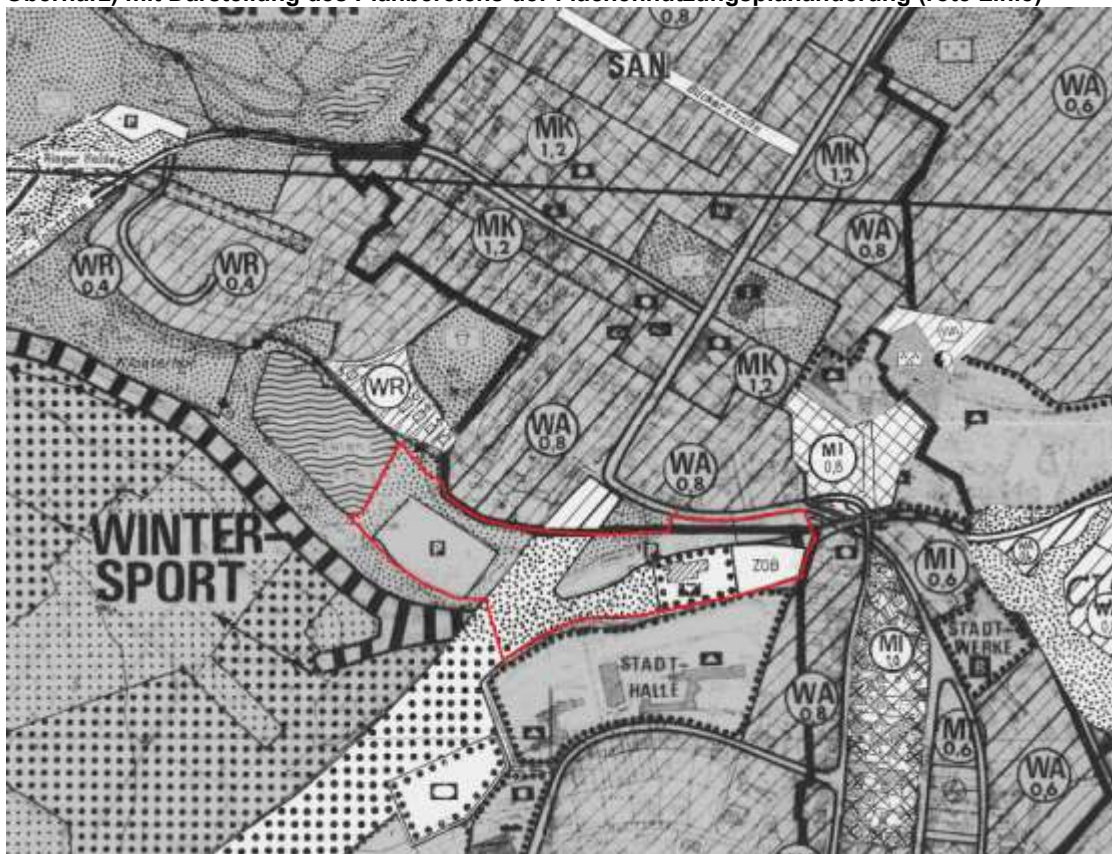
Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1976 und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans von 1986 ist das Plangebiet als Wasserfläche, Grünfläche Sport-/ Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Flächen für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bibliothek, Kurverwaltung),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

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

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

Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

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



[illegible][illegible]

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



2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld plant im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes den Bau einer Schulmensa für die Grundschulen Clausthal und Zellerfeld, die für eine Ganztagsbetreuung der Schulkinder zwingend erforderlich ist. Der Standort bietet sich hier an, da er von beiden Grundschulen fußläufig gut erreichbar ist und auch über den nahen ZOB sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

Geplant ist, die Schulmensa westlich der Stadtbibliothek (ehem. Bahnhofsgelände) im Bereich des ehem. Lagerschuppens und der angrenzenden Veranstaltungsfläche zu errichten. Als Grundstücksfläche ist eine Fläche angrenzend an das Flurstück 59/8 der Stadtbibliothek mit einer Breite in westliche Richtung von ca. 50 m und einer Nordsüd-Ausrichtung von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/5, des Lagerschuppens, bis zu südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/9 vorgesehen. Von der Grundschule Clausthal, die sich südlich des Bahnhofsgeländes an der Berliner Straße befindet, ist die geplante Schulmensa über den Fuß-/Radweg östlich der Grundschule von der Berliner Straße zur Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem vorhandenen Gehweg entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“, der von der Stadtbibliothek bis zur Schulmensa noch weiter auszubauen ist, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m zu erreichen. Von der Grundschule Zellerfeld an der Straßenecke Goslarsche Straße/ Brauhausberg beträgt die fußläufige Entfernung ca. 420 m. Die Schulmensa ist hier u. a. über den Brauweg, Zellweg, der Fußgängerampel über die Telemannstraße und den Fußwegen entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“ gut erreichbar. Aufgrund der von beiden Schulen guten Erreichbarkeit, dem Bestand von öffentlichen Einrichtungen



sowie der baulichen Vorbelastung der Fläche (Lagerschuppen, Lagerflächen) stellt das ehem. Bahnhofsgelände den idealen Standort für den Bau der benötigten Schulmensa dar.

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

Auf dem ehem. Bahnhofsgelände befinden sich neben der Stadtbibliothek mit einem Nebentrakt, der als Vereinshaus genutzt wird, noch ein Reisemobil-Stellplatz, der ZOB und öffentliche Parkplätze für PKW und Busse am Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ sowie die Museumsbahn der Tagesförderbahn Otiliae-Schacht. In jüngster Zeit ist zudem südlich der Stadtbibliothek eine Pumptrack-Anlage entstanden. Die vorgenannten Nutzungen sollen im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes grundsätzlich erhalten bleiben.

Der bisherige Parkplatz für die Busse im Bereich des Wendeplatzes wird jedoch als ungünstig betrachtet und soll in die Nähe des ZOB verlegt werden. Geplant ist hier die Verlegung des Busparkplatzes auf den Reisemobil-Stellplatz. Der Reisemobil-Stellplatz soll dafür in eine ruhigere und schönere Lage im Bereich des Eulenspiegler Teiches verlegt werden. Theoretisch wäre hier die Nutzung von Flächen im westlichen Teichbereich oder im Bereich des verrohrten und mit altem Baubestand eingefassten Grabenbereichs des Zellbachs, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt sind, möglich. Aufgrund der Lage dieser Flächen in der Kernzone des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserversorgung“ und im geschützten Biotop sowie der hohen Wertigkeit dieser Flächen für die Umwelt schließt sich eine bauliche Nutzung hier jedoch aus. Als Ersatzfläche für den Reisemobil-Stellplatz ist daher eine bisherige Grünfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg entlang der Nordseite des Teichs im direkten Anschluss an den Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ vorgesehen. Im Bereich dieser Flächen kann der vorhandene Baumbestand insbesondere entlang des Uferwegs und des Zellbachs erhalten bleiben und es werden im wesentlichen Flächen in Anspruch genommen, die außerhalb der Kernzone des Weltkulturerbes liegen. Nur die Zufahrt zum Reisemobilstellplatz sowie ein kleiner Teil der Stellplatzflächen liegen im Bereich der Kernzone. Da der Zellbach hier verrohrt ist, die den Verlauf des Zellbachs prägenden Bäume erhalten bleiben, der betroffene Bereich vorrangig außerhalb der Parzelle des Zellbachs liegt und der Anschluss der Stellplatzzufahrt im Bereich der Parzelle des Zellbachs bereits baulich durch den bisherigen Busparkplatz und dem Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ in Anspruch genommen wird, kann die Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar dem zustimmt, als gering gewertet werden.

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

Die öffentlichen Parkplatzflächen an der Straße „Am Alten Bahnhof“ sind derzeit zu den Fahrbahnflächen nicht klar abgegrenzt. Mit der Verlegung des Busparkplatzes, der Anlage eines Gehwegs vor der Stadtbibliothek bis zur geplanten Schulmensa sowie der Schaffung einer



sicheren Überquerungsmöglichkeit über der Straße „Am Alten Bahnhof“ auf Höhe der Stadtbibliothek für den Verkehrsweg der Schulkinder von der Grundschule Zellerfeld zur Mensa ist vor der Stadtbibliothek eine Neuordnung der bisherigen Parkplatz- und Wendepplatzsituation geplant. Zusätzlich notwendige öffentliche Parkplätze für die Mensa und das geplante Rathaus sollen im Bereich der bisherigen Lagerfläche entstehen. Planungen zur Umgestaltung des Straßenraums sowie für zusätzliche Parkplatzanlagen liegen jedoch noch nicht vor.

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

2.2 Allgemeine Planungsziele

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

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



2.3 Konkrete Planungsziele

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

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

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

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

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

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



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



Nachrichtlich werden die Grenzen der Weltkulturerbe Kernzonen als Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und des geschützten Biotops als Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Änderungsbereich zwei Altlastenverdachtsflächen (ehem. Bahnhofsgelände und Werk Tanne Eulenspiegler Teich) die im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet werden. Eine „Historische Nutzungsrecherche“ der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehem. Bahnhofgeländes zur Voruntersuchung möglicher Altlastenstandorte wurde durch die AWIA Umwelt GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung eingestellt.

Der Änderungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) und befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig innerhalb eines Radonvorsorgegebietes. Zudem ist der gesamte Boden durch den Altbergbau im Harz mit Schadstoffen belastet. Im Flächennutzungsplan wird nachrichtlich darauf hingewiesen.

An der Einfahrt zum ZOB befinden sich der Schacht Frischer Hans und ein weiterer Schacht der ehem. Bergbautätigkeiten in Clausthal-Zellerfeld. Auf eine Darstellung der Standorte im Flächennutzungsplan wird aufgrund des Kartenmaßstabs verzichtet. Eine Kennzeichnung der Standorte erfolgt im Bebauungsplan.

Die öffentliche Erschließung der Gemeinbedarfsflächen, des ZOB und des neuen Reisemobilstellplatzes erfolgt über die Straße „Am Alten Bahnhof“. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Über die Gemeinbedarfsflächen soll auf Ebene des Bebauungsplanes auch eine Erschließung der westlich der Gemeinbedarfsflächen befindlichen Waldflächen gesichert werden.

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

Um die Auswirkungen der Planungen auf die Natur und die Umwelt zu ermitteln und Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen erstellt. Der Umweltbericht als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung ist der Begründung als Teil 2 beigelegt.

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, der mit der Bebauung von bisher unbebauten Flächen erfolgt, kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden und erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen. Vorgesehen ist der Ausgleich des Wertedefizits über den Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2). Die Umsetzung und Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme werden vertraglich gesichert.



Die technische Erschließung des Plangebiets soll vorrangig mit Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanälen in der Straße „Am Alten Bahnhof“ erfolgen. Hier sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über Rückhalteinrichtungen gedrosselt der Vorflut bzw. dem angrenzenden Gewässer zugeführt werden.

Die Löschwasserversorgung soll über vorhandene Hydranten und durch eine neue Löschwasserentnahmestelle mit Löschwasserspeicher gewährleistet werden.

Die verbindlichen Vorgaben zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfsflächen zur Einfügung der Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild und zum Schutz des Naturraums und des Klimas erfolgen im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan erfolgt auch eine differenzierte Festsetzung der verschiedenen Grünflächen. Besondere Eingrünungsmaßnahmen für die Neubauten sind aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes im Umfeld und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht geplant und erforderlich. Vorhandene zu erhaltende Gehölze innerhalb von Bauflächen sind auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sollen damit folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- **Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf für die geplante Schulmensa und den eventuellen Rathausneubau unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes (Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage, Museumsbahn „Tagesförderbahn Otiliae-Schacht“) auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld**
- **Reduzierung der bisher dargestellten ZOB-Fläche auf das realisierte Maß mit Erweiterung für einen Busparkplatz > restliche Flächen verbleiben ihrer Nutzung entsprechend als Grünflächen**
- **Bereitstellung einer Fläche für den umzulegenden Reisemobil-Stellplatz im Bereich der Grünfläche westlich des bisherigen Busparkplatzes zwischen dem verrohrten Zellbachbereich und dem Uferweg als Ersatz für die bisherige Fläche am ZOB**
- **Reduzierung der öffentlichen Parkplatzfläche im Bereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ > die bisher dargestellte Parkplatzfläche im Bereich des, als Weltkulturerbe ausgewiesenen Zellbachs, wird aufgehoben und dem Bestand entsprechend als Grünfläche dargestellt**
- **Aufhebung der Parkplatzflächen im Bereich des Eulenspiegler Teichs > Zuordnung der Fläche zum Teich und den umgebenden Grünflächen zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Naturraums**
- **Anpassung der dargestellten Teichfläche an die als Kulturdenkmal dargestellte Größe**
- **Zum Schutz der Kulturdenkmäler und dem Naturraum Aufhebung der den Teich umgebenden Grünflächen als Sport- und Spielstätten > Darstellung als öffentliche Grünflächen**
- **Aufhebung der nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“ gelegenen Parkplatzfläche > Darstellung der Fläche als öffentliche Grünfläche zum Schutz bestehender Grünanlagen**



- **Berücksichtigung von bestehenden gesetzlichen Vorgaben, Bodenbelastungen sowie des Altbergbaus (Kulturdenkmäler und des geschützten Kernzonenbereichs Weltkulturerbe „Oberharze Wasserwirtschaft“, geschütztes Biotop, Bodenplanungsgebiet, Bodenbelastung des gesamten Geltungsbereichs, Altlastenverdachtsflächen, Lage des Gebiets in einem Radonvorsorgegebiet)**

3. Bebauungsplan

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ aufgestellt, um die verbindlichen Festsetzungen und Vorgaben für die Bebauung und die Flächennutzung zu erlassen.

Für die Umsetzung des Baus der Mensa und der Vorhaltung einer Fläche für einen möglichen Rathausneubau sowie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen Stadtbibliothek, Pumptrack-Anlage und Museumsbahn sollen die dafür benötigten und bereits in Anspruch genommenen Flächen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Dabei soll die Gemeinbedarfsfläche, die das ehem. Bahnhofsgelände (Flurstück 59/9) vom bisherigen Reisemobil-Stellplatz bis zum westlichen Ende des Bahnhofgeländes im Bereich des Bebauungsplanes und den Bereich zwischen dem Zellbach im Norden und der südlichen Planbereichsgrenze umfasst, in drei Bereiche gegliedert werden.

Der östliche Bereich entspricht dem Flurstück 59/8 und umfasst dabei die Stadtbibliothek, die Pumptrack-Anlage und Gleisanlagen der Museumsbahn. Als Zweckbestimmung sollen hier den Nutzungen entsprechend kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden,

Der mittlere Bereich befindet sich im Flurstück 59/9 und beinhaltet auch das Flurstück 59/5. Er weist eine Breite von ca. 50 m auf und grenzt östlich an das Flurstück 59/8. In diesem Bereich ist die Schulmensa geplant und der Erhalt der Museumsbahngleise. Den Nutzungen entsprechend sind hier als Zweckbestimmung Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.

Der westliche Bereich umfasst den verbleibenden Bereich des ehem. Bahnhofgeländes (Flurstück 59/9), der als Vorhaltefläche für den möglichen Neubau des Rathauses vorgesehen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich auch Gleisanlagen der Museumsbahn. Da die konkreten neuen Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche z. Zt. nicht abschließend bestimmbar sind, die Fläche aber für Verwaltungs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorgehalten werden soll, werden als Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen soll dem Bestand und den geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung des Erhalts von wesentlichen Gehölzbereichen zum Schutz der Kulturdenkmäler im Bereich des Bahnhofgeländes entsprechend festgesetzt und die Flächenversiegelung auf das nötigste Maß beschränkt werden. Aufgrund der umfangreichen Sicherung von randlichen Gehölzstrukturen ergeben sich für den östlichen und mittleren Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,7, die nicht mehr überschritten werden kann, den vorhandenen und geplanten Gebäuden und Einrichtungen aber genügend Raum gibt. Erweiterungen der geplanten und bestehenden Einrichtungen sind dadurch im vertretbaren Rahmen möglich. Für die westliche Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,55 als Höchstmaß vorgesehen. Auch hier ist eine Überschreitung



nicht mehr möglich. Eine höhere GRZ ist in diesem Bereich aufgrund des notwendigen Gehölzschutzes nicht möglich.

Bezogen auf den baulichen Bestand mit dem zweigeschossigen Bahnhofsgelände und der geplanten eingeschossigen Schulmensa sollen für den östlichen und mittleren Bereich zur Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden. Im Bereich der Schulmensa soll damit zur Reduzierung der Flächenversiegelung bei einem Erweiterungsbedarf auch eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Da für den westlichen Bereich die späteren öffentlichen Nutzungen noch nicht abschließend feststehen, aufgrund des schmalen Flächenzuschnitts für ein Verwaltungsgebäude jedoch mehr als zwei Geschosse erforderlich werden können, soll für diesen Bereich zur Einfügung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild nur die maximale Gebäudehöhe bestimmt werden. Vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von max. 549 m über Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 535 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von ca. 14 m. Diese Gebäudehöhe liegt zwischen der Gebäudehöhen von 2- und 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (2-geschossig ca. 13 m, 3-geschossig ca. 16 m). und fügt sich damit noch in das vorhandene und geplante bauliche Umfeld ein. Bei der Höhe von 14 m kann hier z. B. ein 3-geschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach oder Flachdach realisiert werden. Bei Geschosshöhen von ca. 3,0 m und Einbindung eines Geschosses ins Erdreich sind auch 4-geschossige Gebäude möglich.

Passend zur festgesetzten GRZ und möglichen Geschossigkeit soll die Geschossflächenzahl (GFZ), die das bauliche Volumen mitbestimmt, festgesetzt werden. Für den östlichen und mittleren Bereich ist hier unter Berücksichtigung der GRZ von 0,7 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 vorgesehen. Dabei wird berücksichtigt, dass größere Teile des Bereichs bereits durch andere Anlagen wie, z.B. der Pumptrack-Anlage oder geplanten Zuwegungen und Terrassen in Anspruch genommen werden, die der GFZ-Berechnung nicht unterliegen. Mit der vorgesehenen GFZ von 1,0 können 50 % der Grundstücksfläche bei einer 2-geschossigen Bauweise überbaut werden und ist die GFZ ausreichend bemessen. Für den westlichen Bereich ist eine GFZ von 1,6 vorgesehen. Dies berücksichtigt bei der zu erwartenden Nichtausschöpfung der GRZ für Gebäude, da innerhalb des Gebiets auch Zuwegungen und Stellplätze anzulegen sind, eine mögliche 4-geschossige Bebauung. Mit der vorgesehenen GFZ wird damit auch unter Beachtung des Einfügungsgebots von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild für das mögliche Verwaltungsgebäude die Realisierung einer ausreichenden Geschossfläche gewährleistet.

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung soll für die Gemeinbedarfsflächen auch die Bauweise bestimmt werden. Die umgebende Bebauung und Bebauung innerhalb des Plangebiets weisen die ganze Bandbreite von Bauweisen auf. Es finden sich hier Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser). Bei den Schulanlagen südlich des Plangebiets finden sich auch längere Gebäuderiegel und größere zusammenhängende bauliche Anlagen. Da mit der Stadtbibliothek ein Einzelgebäude im Plangebiet vorhanden ist und zwischen den Neubauten Freiflächen zur Vermeidung einer Riegelwirkung, die dem Naturraum entgegenstehen würde, erhalten werden sollen, wird für die östliche und mittlere Gemeinbedarfsfläche die offene Bauweise, die Gebäude bis 50 m Länge als Einzel- und Doppelhaus sowie als Hausgruppe zulässt, vorgesehen. Da im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche die bebaubare Fläche bezogen auf ein Verwaltungsgebäude sehr schmal ist, wird hier eine abweichende Bauweise vorgesehen, die vom Grundsatz her der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Das beschränkende Maß stellt hier die überbaubare Grundstücksfläche dar.



Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufeld) sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen, von denen mit den Gebäuden auch Abstand gehalten werden kann, bestimmt werden. Vorgesehen ist die Festsetzungen eines Baufeldes für jede Gemeinbedarfsfläche, um Freiflächen zwischen den Baufeldern zu sichern. In der östlichen Gemeinbedarfsfläche orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den baulichen Bestand mit der Stadtbibliothek und der Pumptrack-Anlage. Erweiterungen werden hier noch in östliche Richtung vorgesehen. Für die mittlere Gemeinbedarfsfläche mit der geplanten Schulmensa sind die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Straße mit dem vorgegebenen Mindestgrenzabstand der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,0m geplant. Die Tiefe des Baufeldes ist mit 42 m vorgesehen, um rückwärtige Grundstücksteile, insbesondere für den Erhalt von ausreichenden Freiflächen und der Museumsbahn von Gebäuden und Einrichtungen der Hauptnutzung freizuhalten. Beim vorgesehenen Baufeld für den westlichen Bereich wird zur seitlichen Grundstücksgrenze des geplanten Schulmensagrundstücks ebenfalls der Mindestabstand der NBauO berücksichtigt. Bei den anderen Grenzen des Baufeldes wird nach Süden und Westen der Erhalt der Museumsbahn und an der Nordseite die notwendige Wegeverbindung zu den westlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen berücksichtigt. Für die Forst- und Landwirtschaft ist eine Zuwegung über die Gemeinbedarfsfläche zu den westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Planungsrechtlich soll die Wegeverbindung über die Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des forst- und landwirtschaftlichen Verkehrs gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen für die verkehrliche und fußläufige Erschließung, der öffentlichen Parkplätze, des ZOB und der Verlegung des Reisemobil-Stellplatzes sollen die dafür benötigten Flächen dem Bestand und den bisherigen Planungen entsprechend ausgewiesen werden. Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Am Alten Bahnhof“ sollen unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Straße bis zur westlichen Gemeinbedarfsfläche, der Weiterführung von bestehenden Gehwegen an der Südseite der Straße zur geplanten Schulmensa und der westlichen Gemeinbedarfsfläche sowie der Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzflächen und des Wendeplatzes im Bereich der Stadtbibliothek als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der Bereich des ZOB einschließlich des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes, der nunmehr als Busparkplatz dem ZOB zuzuordnen ist, soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ZOB vorgesehen werden. Der vorhandene Fußweg nördlich der Straße „Am Alten Bahnhof“, der zur Straße durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen abgetrennt ist, soll bis zum vorhandenen Uferweg verlängert und einschließlich dem Verbindungsweg zur Telemannstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen werden. Der vorhandene öffentliche Parkplatzbereich im Bereich des bisherigen Wendeplatzes der Straße „Am Alten Bahnhof“ soll städtebaulich geordnet und durch zusätzliche Grün- und Baumpflanzungen gegliedert werden. Im Bebauungsplan sollen die vorgesehenen Parkplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Die Ersatzfläche für den Reisemobil-Stellplatz soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Reisemobil-Stellplatz in der vorgesehenen Fläche festgesetzt werden. Die Flächenausweisung soll dabei auf das dafür nötige Maß beschränkt werden. Die derzeitige Planung ermöglicht derzeit die Errichtung von ca. 11 Reisemobilabstellplätzen mit den dafür notwendigen Zufahrts- und Wendebereichen.

Besondere Eingrünungsmaßnahmen für die Neubauten sind aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes im Umfeld und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht geplant und



erforderlich. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen der Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens mit dem alten Baumbestand entlang des Zellbachs und des mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschungsbereichs an der Südseite des Bahnhofgeländes als Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert werden. Nur innerhalb der Erhaltungsfläche entlang des Zellbachs sollen Befestigungen für schmale Wegebankette, die den Baumbestand nicht gefährden, entlang der Zuwegung zu den westlichen Waldflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Wegebreite auch für größere Forstfahrzeuge zu gewährleisten.

Die vorhandenen und neu geplanten Grünflächen außerhalb der Gemeinbedarfsflächen sollen, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, planungsrechtlich durch die Festsetzung der Grünflächen als Uferbegrünung, Dammbereich, Parkflächen, Grünanlage und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün- gesichert werden. Für vorhandene Grünflächen soll daneben der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung und für neue Grünflächen Neupflanzungen vorgegeben werden. Da im Bereich der zu erhaltende Grünfläche südlich des ZOB die Verlängerung des Gleises der Museumsbahn vorgesehen ist, ist diese bei den Festsetzungen zu berücksichtigen.

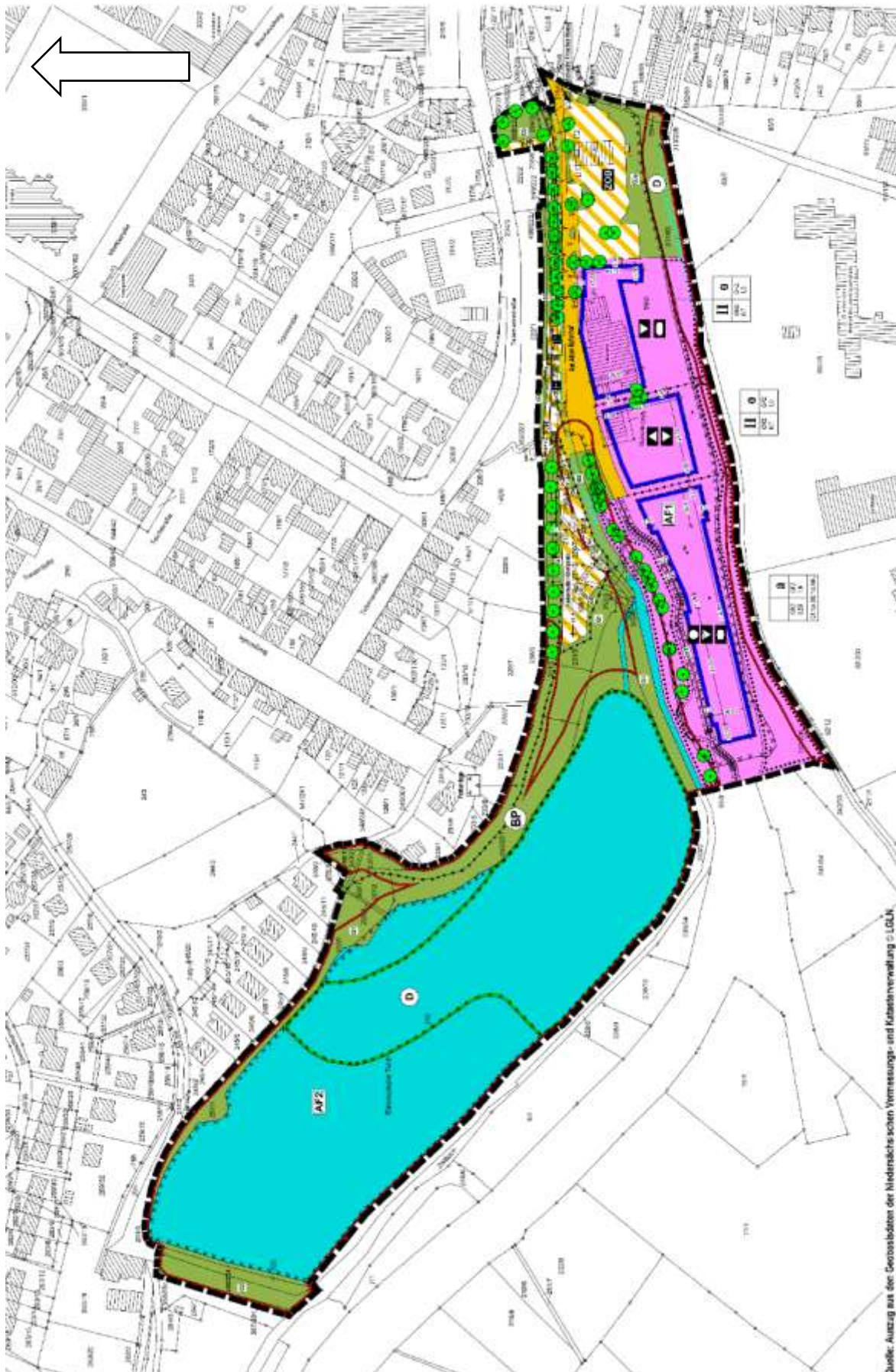
Die Teichfläche des Eulenspiegler Teichs, seines Zulaufs und der offene Bereich des Zellbachs, sollen planungsrechtlich insbesondere zum Schutz des Kulturdenkmals gesichert und als Wasserflächen festgesetzt werden. Die Flächenausweisungen sollen dabei die bei der Vorlage zum Weltkulturerbe dargestellten Wasserflächen des Teichs umfassen. Zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ ist die festgelegte Weltkulturerbe Kernzone im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Ebenso ist das geschützte Biotop innerhalb der Teichfläche nachrichtlich zu berücksichtigen.

Die Altlastenverdachtsflächen sollen im Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Auf der nachfolgenden Seite ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ abgedruckt:



Maßstabsloser Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“



Quelle: Auszug aus der Gemarkung der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN



4. Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) des Zweckverbundes Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsbe-
reich der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld dargestellt. Gem. dem RROP 2008 bildet Clausthal-Zellerfeld unter Einbeziehung der Bereiche Erbprinztanne, Werk Tanne und Schwarzenbach Kurklinik das Mittelzentrum der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (vormals Samtgemeinde Oberharz). Als Mittelzentrum hat Clausthal-Zellerfeld im mittellentralen Verbund der Stadt Goslar, Bad Harzburg und Seesen auch oberzentrale Teilfunktionen zu übernehmen. Insbesondere sind diese Mittelzentren als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln und haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist zudem als Universitätsstandort zu sichern und zu entwickeln.

Gem. dem RROP 2008 bilden die Mittelzentren auch die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Gem. Kapitel II „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen“, Ziff. 2.2 „Soziale, kulturellen und Bildungsinfrastruktur“ Nr. 1 RROP 2008 sollen die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens an den leistungsfähigen zentralen Standorten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern.

Mit der geplanten Sicherung vorhandener kultureller Einrichtungen und der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltung und für kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie von Flächen für Bildungseinrichtungen wird den vorgenannten Zielen der Raumordnung entsprochen.

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

Der westliche Bereich des Eulenspiegler Teichs ist im RROP 2008 als Vorranggebiet „Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ dargestellt. Gem. Kapitel III „Ziele und Grundsätze zu Freiraumstrukturen, Freiraumnutzungen und zum Klimaschutz“, Ziff. 1.4 „Natur und Landschaft“, Nr. 10 sind diese Vorranggebiete für *„den Naturschutz wertvolle Gebiete ... von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung, die für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer Bedeutung sind In diesen Gebieten und ihren Randbereichen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“*

Mit der Aufhebung der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Parkplatzfläche im Bereich des Flurstücks des Eulenspiegler Teichs und der planungsrechtlichen Sicherung des Eulenspiegler Teichs und seiner Uferbereiche sowie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünanlagenflächen wird der Zweckbestimmung des Vorranggebietes entsprochen und der Erhalt dieses für den Naturschutz wertvollen Gebiets langfristig gesichert.

Im RROP 2008 sind die Kulturdenkmäler im Plangebiet nicht als „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ dargestellt. Gem. Kapitel III, Ziff. 1.5 „Kulturlandschaft“, Nr. 2 sind jedoch *„regional bedeutsame kulturelle Sachgüter, dazu zählen u.a. historische Bausubstanz,*



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

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

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Eulenspiegler Teichs und seiner Uferbereiche sowie den wesentlichen Gehölz- und Grünzügen entlang der Kulturdenkmäler und der Nähe zum ZOB wird den vorgenannten Zielen und Grundsätzen entsprochen. In der Flächennutzungsplanänderung sind die Grenzen der ausgewiesenen Weltkulturerbe Kernzonen als nachrichtliche Übernahme zum Schutz und Erhalt der Denkmäler übernommen worden.

Gem. Kapitel III, Ziff. 1.7 „Bodenschutz“,

Nr. 1 ist *„der Boden als*

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

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

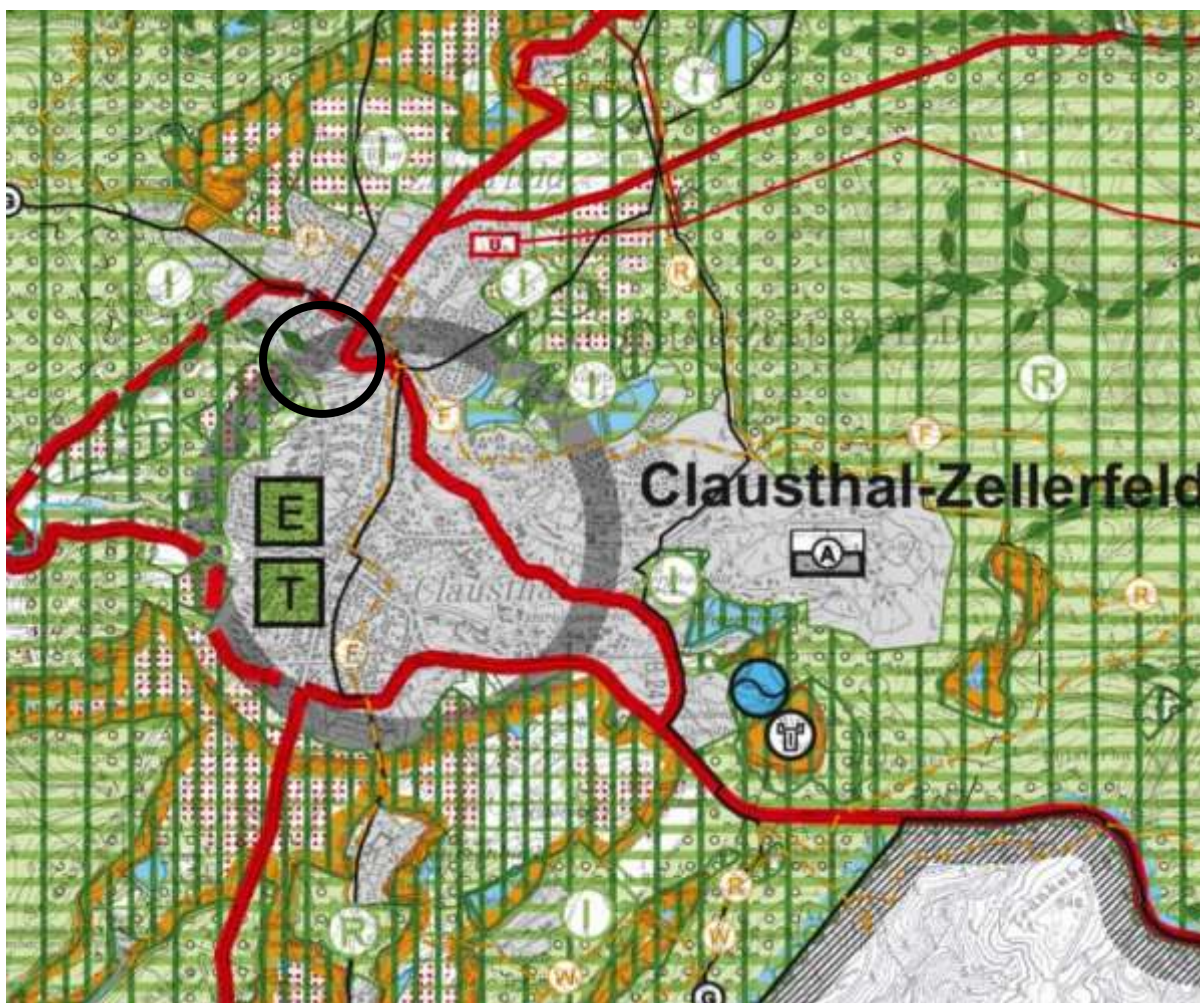
Nr. 5 sind *„belastete Böden langfristig zu sanieren und einer raumverträglichen Nutzung zuzuführen“.*

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

Die vorhandenen Teich- und Grünflächen werden größtenteils planungsrechtlich in Ihrem Bestand gesichert. Der Bereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, dies umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Bahnhofsbereich, ist bis auf den Reisemobil-Stellplatz bereits bebaut oder wird als befestigte Lagerfläche genutzt. Für die Erstellung des Reisemobil-Stellplatzes werden Teile einer bisherigen Grünfläche in Anspruch genommen. Die Flächenversiegelung wird hier jedoch unter Berücksichtigung des Erhalts von wesentlichen Baumpflanzungen im Randbereich des Stellplatzes auf das für den Nutzungszweck notwendige Maß beschränkt. Zudem sollen durch Vorgaben im aufzustellenden Bebauungsplan die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt und Freiflächen zwischen den Stellplatzbereichen als Grünflächen verbleiben. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wasserdurchlässige Befestigungen für bestimmte Flächennutzungen vorgegeben und die Überbauung auf das nötigste Maß beschränkt werden. Große Teile der bestehenden Gehölzriegel an den Seiten der Gemeinbedarfsflächen sollen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Den Zielen zum Bodenschutz kann damit im Wesentlichen entsprochen werden.

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

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



5. Darstellungen

5.1 Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 5,2 ha. Von der Gesamtfläche entfallen auf:



1. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen	= ca.	1,69 ha
2. Straßenverkehrsflächen		
Reisemobil-Stellplatz	= ca.	0,18 ha
Zentraler Busbahnhof ZOB	= ca.	0,28 ha
Öffentlicher Parkplatz	= ca.	0,28 ha
	= ca.	0,74 ha
3. Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	= ca.	1,18 ha
4. Wasserflächen		
Wasserflächen Eulenspiegler Teich	= ca.	1,59 ha

5.2 Flächendarstellungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird für den Bereich der Bibliothek vom Ursprungsplan übernommen. Für den Bereich des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes und die südlich daran angrenzende Grünfläche, die ebenfalls im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt sind, wird die bisherige Darstellung aufgehoben.

Um die geplante Schulmensa, die weiteren gemeindlichen Nutzungen für das ehem. Bahnhofsgelände und die vorhandene Museumseisenbahnstrecke westlich der Stadtbibliothek auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorzubereiten bzw. abzusichern, wird die bestehende Fläche für den Gemeinbedarf in südliche Richtung erweitert und die westlich der Bibliothek gelegenen Bereiche des baulich und als Veranstaltungsfläche genutzten ehemaligen Bahnhofsgeländes als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche für den Gemeinbedarf umfasst damit eine Gesamtfläche von 1,69 ha.

Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinbedarfsfläche nicht in einzelne Nutzungsbereiche unterteilt und die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten allgemein für die dargestellte Gemeinbedarfsfläche zugelassen. Die Untergliederung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Um die Pumptrack-Anlage südlich des Bahnhofgebäudes als sportliche Einrichtung planungsrechtlich abzusichern, werden für die Gemeinbedarfsfläche auch sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Für die Errichtung der Schulmensa wird als Zweckbestimmung Schule vorgesehen. Der Bereich der Museumseisenbahn, der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche verläuft, entspricht einer kulturellen Einrichtung und ist mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ berücksichtigt. Für das geplante bzw. mögliche Verwaltungsgebäude werden aufgrund der noch nicht abschließenden Entwicklungen für diesen Bereich als Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.

Die Verlagerung der Stadtverwaltung auf das ehemalige Bahnhofsareal ist derzeit nur eine Option, die noch weitere Überlegungen und Planungen bedarf. Im Zuge der Planungen für das ehemalige Bahnhofsareal soll eine weitere öffentliche Nutzung in diesem Gebiet



jedoch bereits offengehalten und auf der F- und B-Planebene vorbereitet werden. Da die Planungen noch ganz am Anfang stehen, können für eine evtl. notwendige Nachnutzung des bestehenden Verwaltungsstandortes noch keine Angaben gemacht werden. Denkbar ist auch, dass der bisherige Standort für bestimmte Verwaltungseinrichtungen verbleibt.

Wasserflächen

Den Planungszielen entsprechend werden im Flächennutzungsplan die bisher dargestellte Parkplatzfläche im Teichbereich aufgehoben und die Weltkulturerbe Flächen des Eulenspiegler Teichs insbesondere zum Schutz des Kulturdenkmals als Wasserflächen dargestellt. Die Flächenausweisung umfasst dabei die bei der Vorlage zum Weltkulturerbe dargestellte Wasserfläche des Teichs. Die Wasserfläche des Zellbachs wird aufgrund des Kartenmaßstabs nicht gesondert ausgewiesen und den Grünflächen zugeordnet. Die dargestellte Wasserfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha.

Zum Schutz der Kulturdenkmäler und des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ (OHWR) ist die festgelegte Weltkulturerbe Kernzone um die geschützten Gewässerbereiche im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Grünflächen

Da im Bereich des Teiches und des Zellbachs keine Sport- und Spielstätten mehr geplant sind und entsprechende Anlagen teilweise auch dem Schutz des Weltkulturerbes entgegenstehen würden, werden die dem Teich umgebenden Grünflächen, die Grünflächen im Bereich des verrohrten Zellbachs sowie die Grünanlagen südlich und nördlich des ZOB und der Bibliothek einheitlich als öffentliche Grünflächen dargestellt. Eine Gliederung der Grünflächen in Uferbereich, Parkanlagen und Grünanlagen wie im Bebauungsplan ist hier aufgrund des Kartenmaßstabs 1:5000 nicht sinnvoll. Die dargestellten Grünflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,18 ha

Die Differenzierung und Festlegung der Nutzung der Grünflächen erfolgt im Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Grünflächen um den Teich als Uferbereich und Parkanlage und die Grünflächen um die Straße und dem ZOB als Grünanlagen festzusetzen. Um den neu geplanten Reisemobil-Stellplatz sollen Grünflächen als Stellplatzeingrünung vorgesehen werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen die vorhandenen Grünflächen in ihrem Bestand gesichert und die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und geschützt werden.

Verkehrsflächen

Allgemein

Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen, des ZOB und des neuen Reisemobil-Stellplatzes erfolgt über die vorhandene Straße „Am Alten Bahnhof“, die zur Erschließung der westlich der Bibliothek gelegenen Gemeinbedarfsfläche etwas nach Westen verlängert wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Straße einschl. der Verlängerung als öffentliche Parkplatzfläche dargestellt.

Öffentliche Parkplatzfläche

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Parkplatzfläche mit der Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem Parkplatzbereich nördlich der Bibliothek wird mit der Änderung auf das notwendige Maß der bestehenden Parkplatzanlage und Straßenfläche reduziert. Insbesondere die bisher dargestellte Parkplatzfläche im Bereich des als Weltkulturerbe ausgewiesenen Zellbachs wird, bis auf den östlichen Bereich, der bereits als Wende- und Stellplatz genutzt wird, aufgehoben und dem Bestand entsprechend als Grünfläche dargestellt. Die bestehende Grünfläche zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“



und der Telemannstraße, die bisher als Parkplatzfläche dargestellt ist, wird ihrer bestehenden und zu erhaltenden Nutzung entsprechend nunmehr ebenfalls der öffentlichen Grünfläche zugordnet. Die bisher dargestellte Parkplatzfläche im Teichbereich wird zum Schutz des Gewässers und des Weltkulturerbes aufgehoben. Die dargestellte öffentliche Parkplatzfläche umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha.

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Die Fläche des ZOB wird auf die tatsächlich realisierte Fläche des ZOB reduziert. Hier wird jedoch die westlich angrenzende Fläche des bisherigen Reisemobil-Stellplatzes, die zukünftig als Busstellplatz genutzt werden soll, dem ZOB zugeordnet. Die südlich des ZOB und der Busstellplatzanlage gelegenen Grünflächen werden zum Schutz und Erhalt der Grünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der ZOB-Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha.

Reisemobil-Stellplatz

Der vorhandene Reisemobil-Stellplatz zwischen der Bibliothek und dem ZOB war bisher noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt und befindet sich im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bibliothek, Kurverwaltung). Da der bisherige Reisemobil-Stellplatz nunmehr als Busstellplatz genutzt und dem ZOB zugeordnet werden soll, wird der neue Reisemobil-Stellplatz auf eine Dreiecksfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg am westlichen Ende des Wende- und Parkplatzes nördlich der Bibliothek verlegt. Der geplanten Nutzung entsprechend wird die dafür benötigte Fläche als Straßenverkehrsfläche Reisemobil-Stellplatz mit einer Flächengröße von ca. 0,18 ha dargestellt und umfasst neben den Stellplatz- und Zufahrtsflächen auch die den Stellplatzbereich zuzuordnenden Grünflächen, die der Eingrünung und Gliederung des Stellplatzbereiches dienen. Die Differenzierung der einzelnen Flächennutzungen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Flächenausweisung ermöglicht die Anlage von ca. 11 Reisemobilabstellplätzen mit Größen von ca. 5 x 10 m und den dafür notwendigen Zufahrts- und Wendebereichen.

Mit den geplanten Stellplätzen an der Parzellengrenze des verrohrten Zellbach-Bereiches könnten die von baulichen Anlagen freizuhaltenen Gewässerrandstreifen gem. Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) unterschritten werden. Zudem liegen Teile der Stellplatzanlage in der Kernzone des denkmalgeschützten OHWR und die Stellplatzanlage vollständig in der geschützten Pufferzone des OHWR. Für die Umsetzung der Stellplatzanlage, bedarf es der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Wasserbehörde des Landkreises Goslar. Die Anträge mit den erforderlichen Unterlagen sind bei den genannten Behörden frühzeitig zu stellen. Eine Umsetzung der planungsrechtlich vorbereiteten Stellplatzanlage kann nur mit Genehmigung erfolgen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Der Eulenspiegler Teich, der Zellbach und verrohrte Gräben nördlich und nordöstlich des Teichs sowie der Bremerhöher Graben an der südlichen Planbereichsgrenze sind als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als UNESCO-Weltkulturerbe



aufgenommen (UNESCO-OHWR). Die als Weltkulturerbe geschützte Kernzone umfasst den Teich sowie den Uferbereich auf eine Tiefe von ca. 10 m zum Teich sowie die Grabenbereiche einschl. der Rand- und Uferbereiche mit Breiten von insgesamt ca. 20 m (jeweils ca. 10 m zur Achse des Grabens). Hinzu kommt eine Pufferzone von ca. 65 m Breite. Damit liegt der Planbereich fast vollständig innerhalb der Weltkulturerbe Kern- und Pufferzone. Lediglich die Grünanlage und der Fuß-/Radweg an der Ecke Am Alten Bahnhof/ Telemannstraße liegt teilweise außerhalb der Pufferzone. Im Flächennutzungsplan sind die geschützten Kernzonenbereiche, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen, nachrichtlich dargestellt (mit D gekennzeichnete Anlagen bzw. Bereiche).

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

Maßnahmen im Plangebiet und insbesondere im Bereich und der Umgebung der Kulturdenkmäler bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslars (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG).

Um die Anlagen des UNESCO-OHWR gebührend zu schützen, ist bereits in der frühen Planungsphase (Leistungsphase 2) der geplanten baulichen Anlagen (Gebäude, Reise-mobilstellplatz usw.) der Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde zwecks Vorabsprachen herzustellen.

Um die Unschädlichkeit von Auswirkungen der Bebauung auf die Gestalt der nach UNESCO und NDSchG geschützten Anlagen zu gewährleisten, ist im Rahmen der Antragsstellung für die denkmalrechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen eine umfangreiche Kulturerbeverträglichkeitsprüfung (Visualisierungen, Gelände-Schnitte usw.) mit einzureichen.

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



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

Da das OHWR von der Harzwasserwerke GmbH betrieben wird, ist die Harzwasser GmbH frühzeitig bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich der Kern- und Pufferzone des OHWR frühzeitig zu beteiligen. Mögliche Beeinträchtigungen des Bremerhöher Grabens bzw. des Eulenspiegler Teiches durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens nur nach Absprache mit der Harzwasserwerke GmbH erlaubt.

Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.

Die Vorschriften der Verordnung finden auf Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.

Radonvorsorgegebiet

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

Geschütztes Biotop

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

7. Kennzeichnung

Flächen unter denen der Bergbau umging

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

Bodenbelastung

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



gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenaushub sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Altlast

Teilbereiche des Änderungsbereichs werden im Altlastkataster des Landkreis Goslar als altlastverdächtige Fläche (ehem. Bahnhofsgelände und Werk Tanne Eulenspiegler Teich) geführt. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind.

Die Standorte der zwei Altlastenverdachtsflächen sind in der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

Bei der zum Bebauungsplan erstellten historischen Nutzungsrecherche zur Untersuchung der bekannten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet durch die AWIA Umwelt GmbH vom 01.07.2025 wurden im Bereich der Altlastverdachtsfläche AF 1 mehrere Verdachtsflächen lokalisiert.

Im Planbereich wurden innerhalb der AF 1 Fläche und angrenzenden Randbereichen 7 Verdachtsflächen (historische Nutzungsrecherche Verdachtsflächen: VF 1 bis VF 6 und VF 9 im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes) und im Bereich des Eulenspiegler Teich eine Verdachtsfläche (VF 10, Teichfläche) festgestellt. Zwei Verdachtsflächen (VF 7 und VF 8) befinden sich zwar innerhalb der ehem. Bahnanlagenflächen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Für die Verdachtsflächen werden in der historischen Nutzungsrecherche zu Beurteilung der möglichen Belastungen und evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen orientierende Altlastenuntersuchungen empfohlen. Nähere Informationen zu den Verdachtsflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die historische Nutzungsrecherche ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

8. Vermerk

Wasserschutzgebiet

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

9. Umweltschutz

9.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Flächennutzungs- und Bebauungsplan wurde vom Büro Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert, bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

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



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

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

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen wurden, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen und es wurden Hinweise zu bestimmten Maßnahmen gegeben.

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

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

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zu entnehmen.

9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen

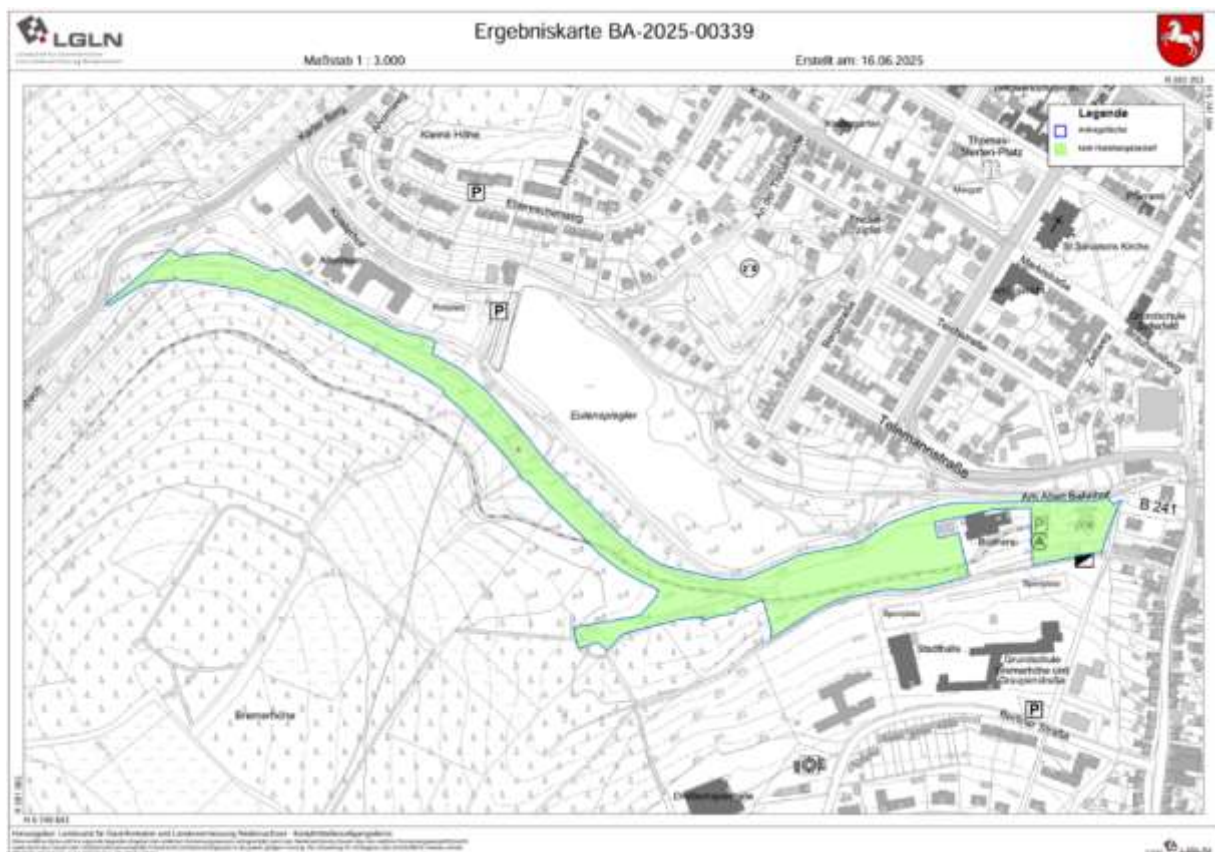
Altlastenverdachtsfläche

Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen AF1 im Bereich des ehemaligen Bahnhofgeländes und AF 2 Werk Tanne Eulenspiegler Teich wurde eine „Historische Nutzungsrecherche“ durch die AWIA Umwelt GmbH Göttingen durchgeführt. Es wurden mehrere Verdachtsflächen festgestellt. Die dazu notwendigen orientierenden Altlastenuntersuchungen sind zu den konkreten Bauprojekten zu führen. Der Untersuchungsbericht mit der Untersuchungsmethodik und den Ergebnissen kann der „Historischen Nutzungsrecherche“, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

Kampfmittel

Da im Plangebiet aufgrund der Vornutzungen insbesondere der Bahnnutzung Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen sind, ist die Einholung einer Kampfmittelauskunft bei der LGLN Hannover erforderlich. Eine Luftbildauswertung wurde daher in Auftrag gegeben. Gem. der vorgenommenen Luftbildauswertung vom Juni 2025, die den überwiegenden Teil der geplanten Bau- und Verkehrsflächen umfasst, liegt für das Plangebiet kein Handlungsbedarf bezüglich der Gefahr von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg vor und hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Auch wenn das Plangebiet nicht vollständig untersucht wurde, kann das Untersuchungsergebnis auf das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme des Teiches) übertragen werden. Für den Teichbereich ist eine Luftbildauswertung nicht zielführend und können daher auch keine abschließenden Aussagen zu möglichen Blindgängern getroffen werden. Da der Bahnhof im 2. Weltkrieg nach Auswertung der Luftbilder nicht bombardiert wurde, ist jedoch davon auszugehen, dass auch der Teichbereich von Bombenabwürfen nicht betroffen ist und diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der Kriegshandlungen im Harz können jedoch Munitions- und Waffenfunde insbesondere im Bereich des Teiches auch nicht ausgeschlossen werden.

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



9.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen

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



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

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

Beleuchtung

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

9.4 Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich im geplanten Trinkwassergewinnungsgebiet der Innerste Talsperre von der als Beileitungstalsperre im Nordharzverbundsystem Wasser in die benachbarte Trinkwassertalsperre Grane Talsperre übergeleitet wird. Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwasserschutzgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.

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

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

10. Eingriffsregelung

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



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

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen und werden im Entwurf des Umweltberichtes eingestellt.

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

Im Bebauungsplan werden vorhandene Wasserflächen und Grünflächen mit Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert und Pflanzenerhaltungsmaßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum und dem Reisemobil-Stellplatz festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes kann mit den vorgesehenen Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden, da die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für geeignete Ausgleichsflächen nicht ausreichen. Der notwendige Ausgleich soll aus dem Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2) bereitgestellt und die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme vertraglich zwischen den niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Clausthal-Zellerfeld gesichert werden.

Zum Schutz der zu schützenden Tierarten im Plangebiet sind Baufelder nur in der Zeit vom Mitte August bis Ende Oktober freizumachen. In denjenigen Bereichen, in denen Bodenarbeiten erforderlich werden, ist eine Vergrämung des Gartenschläfers durchzuführen. Die Vergrämung hat spätestens Mitte September, aufgrund der Höhenlage idealerweise Anfang September zu beginnen. Gehölzentfernungen zur Vergrämung des Gartenschläfers sind in der Zeit von Mitte August bis Mitte September vorzunehmen. Sonstige notwendige Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und nach Begutachtung durch eine artenschutzfachlich ausgebildete Fachkraft zulässig. Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind zum Schutz winterschlafender Bilche außerhalb von feuchten Standorten nur in der Zeit vom 1. Mai bis Mitte September zulässig. Sofern Habitatbäume für Bilche oder Fledermäuse entfernt werden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar an geeigneten Stellen im Umfeld Fledermaus- bzw. Bilchkästen vorgesehen werden. Um dem Gartenschläfer bei Vergrämung Ersatzquartiere anbieten zu können sind 10 Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches als CEF-Maßnahme anzubringen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vergrämung, Gehölzentnahme und der Schaffung von Ersatzquartieren sind über Nebenbestimmungen zu den jeweiligen Baugenehmigungen sicherzustellen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Vermerk.



11. Altbergbau

Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zum Planverfahren ist das Plangebiet im östlichen Bereich durch Grubenbaue des 1932 stillgelegten Erzbergbaus unterbaut. Die bekannten Grubenbaue liegen jedoch in so großer Teufe, dass nach allgemeiner Erfahrung mit keinen schädlichen Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Tagesoberfläche zu rechnen ist.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt der Schacht "Frischer Hans". Die Koordinaten lauten R 3592285; H 57443018. Unmittelbar neben dem Schacht Frischer Hans gibt es Hinweise auf einen weiteren Schacht. Die Koordinaten lauten R 3592289, H 5743005. Die Schächte werden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Der Bereich um die Tagesöffnungen ist in einem Radius von 20 m von Neubebauung freizuhalten. Derzeit befinden sich in den freizuhaltenden Radien im Bereich des Bebauungsplanes als bauliche Anlagen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen des ZOB und Kanäle und Leitungen. Neue Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen derzeit nicht geplant. Vorhandene Grünflächen im Schachtbereich werden über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Plangebietes verläuft vermutlich auch der Johannisstollen. Der Stollen wurde bereits 1635 aufgegeben und rissliche Unterlagen sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass der Stollen im Bereich des alten Bahnhofes bereits völlig zusammengebrochen ist und keine schädlichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche mehr zu erwarten sind. Dennoch wird empfohlen bei einer Neubebauung eine vertiefte Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung sind dann eventuell notwendige bauliche Sicherungsmaßnahmen abzuleiten.

12. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Allgemein

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

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

Niederschlagswasser

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und des Grund- und Gewässerschutzes ist



eine Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäuden und Straßen nicht geplant. Eine Versickerung ist nur für wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen oder von We-geflächen über angrenzende Grünflächen vorgesehen. Da von Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Befestigungen kein unbehandeltes Wasser in den Boden versickern darf, werden im Bebauungsplan über Festsetzung bestimmte Befestigungen vorgegeben und die Ableitung und Versickerung über angrenzende Grünflächen zugelassen.

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

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

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

Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind u. a. die technische Re-gelwerke DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regen-wasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ zu beachten, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben.

Dezentrale Rückhaltmaßnahmen können innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen errichtet werden. Ein zentrales Rückhaltebecken ist nicht geplant.

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

Bei Nutzung von Regenwasserzisternen für Betriebswasserzwecke sind die Trinkwasser-verordnung (TrinkwV), die technischen Regeln, die Verordnung über Allgemeine Bedin-gungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie die kommunale Abwasser-satzung zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV beim Gesundheitsamt und gemäß § 3 Abs. 2 AVBWasserV beim Wasserversorgungs-unternehmen anzeigepflichtig.

Der Bremerhöher Wasserlauf an der südlichen Planbereichsgrenze liegt in seinem Verlauf oberhalb der bebauten und der für eine Neubebauung vorgesehenen



Gemeinbedarfsfläche sowie des ZOB. Starkregenereignisse, die zu einem Überlaufen des Wasserlaufs führen können, können Überflutungen der tiefergelegenen Bereiche nach sich ziehen. Um dies zu vermeiden, sind in Abstimmung mit dem Betreiber des Wasserlaufs evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen wie z.B. die Anlage eines Auffanggrabes am Fuße der vorhandenen Böschung vorzunehmen.

Schmutzwasser

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

Stromversorgung

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

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

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

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH als Netzbetreiber und Konzessionär innerhalb der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Für die Erschließung der Neubauten wird das vorhandene Leitungsnetz bedarfsgerecht ausgebaut.

Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom GmbH. Die Leitungen verlaufen auf Höhe des ehem. Bahnhofsgebäude von der Telemannstraße kommend auf das Bahnhofsgebäude zu und erschließen die Bücherei sowie die westlich davon gelegene Übergabestation und den östlich gelegenen Nebentrakt mit der Vereinshausnutzung. Der Verteiler befindet sich vor der Nordostseite des Bahnhofsgebäudes.

Da die Leitungen auf öffentlichen Flächen verlaufen, müssen diese planungsrechtlich nicht gesichert werden.

Die Anschlussmöglichkeiten für die geplanten Neubauten an die bestehenden Leitungen sind seitens der Bauenden mit den Versorgungsträgern projektbezogen abzustimmen. Ein Netzausbau kann über die festgesetzten öffentlichen Flächen erfolgen.

Müllabfuhr

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



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

Bodenaushub und Auffüllungen

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

Abfallentsorgung Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten ist gemäß § 11 Abfallsatzung des Landkreises Goslar eine eventuelle Abfalltechnische Abnahme durchzuführen.

Für Abbrucharbeiten an baulichen Anlagen mit einem Bruttorauminhalt von mindestens 300 Kubikmeter, Abbrucharbeiten, bei denen mindestens 100 Kubikmeter Abfall anfallen sowie für alle Abbrüche von gewerblich genutzten Anlagen muss zur Sicherstellung des Verwertungsgebotes, der Schadstoffentfrachtung und der ordnungsgemäßen Entsorgung eine abfalltechnische Abnahme erfolgen. Die Abnahme ist beim Landkreis Goslar zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten zu beantragen. Mit dem Abbruch darf erst nach Durchführung der abfalltechnischen Abnahme begonnen werden. Für die Durchführung der abfalltechnischen Abnahme werden Gebühren nach der Abfallgebührensatzung erhoben.

13. Finanzielle Auswirkungen

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



Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen, 14.04.2026



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

Clausthal-Zellerfeld,

Die Bürgermeisterin

.....



Teil 2 Umweltbericht

Büro Schwahn, Landschaftsplanung, Göttingen