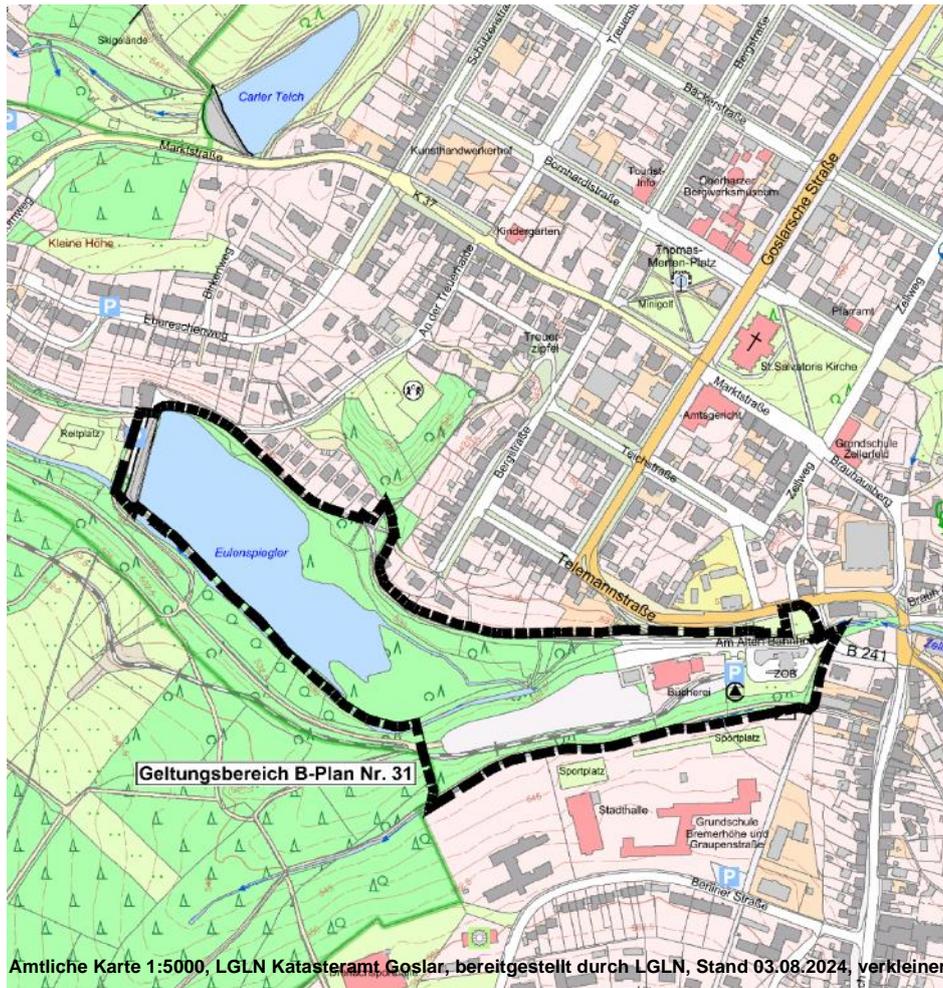




## Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“



## Begründung

### Vorentwurf

Aufgestellt:



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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1 Planbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	3
1.2 Örtliche Situation .....	6
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsanlass .....	10
2.2 Allgemeine Planungsziele .....	12
2.3 Konkrete Planungsziele .....	12
<b>3. Flächennutzungsplan .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Regionalplanung.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Festsetzungen Begründung erfolgt zum Entwurf .....</b>	<b>26</b>
5.1 Größe und Gliederung des Gebietes .....	26
5.2 Gemeinbedarfsflächen .....	27
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	27
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	27
5.5 Grünflächen .....	27
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
5.7 Verkehrsflächen.....	27
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Kennzeichnung .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Vermerk .....</b>	<b>29</b>
<b>9. Umweltschutz Begründung erfolgt zum Entwurf .....</b>	<b>29</b>
9.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	29
9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen .....	30
9.3 Immissionsschutz .....	30
<b>10. Eingriffsregelung .....</b>	<b>31</b>
<b>11. Technische Infrastruktur Begründung erfolgt zum Entwurf .....</b>	<b>31</b>
<b>12. Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>31</b>
<b>Teil 2 Umweltbericht .....</b>	<b>33</b>

Vorläufiger 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 des Bebauungsplanes umfasst den Eulenspiegler Teich sowie das ehemalige Bahnhofsgelände an der „Nahtstelle“ der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.

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

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

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der südlichen Flurstücksgrenzen des ehem. Bahnhofsgeländes und verspringt an der Westseite des ehem. Bahnhofsgeländes an die südliche Flurstücksgrenze des Eulenspiegler Teichs. Hier folgt die Planbereichsgrenze der Flurstücksgrenze in nordwestliche Richtung bis zum Damm des Teichs. Der Dammkopf wird hier in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich des Damms folgt die



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

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 71,542 m<sup>2</sup> und folgende Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Clausthal und Flur 4, Gemarkung Zellerfeld der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (mit Information zur Flächennutzung):

Flur 14, Gemarkung Clausthal

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



---

**Flur 4, Gemarkung Zellerfeld**

Flurstücke	367/284,366/254, 322	(Dammbereich Eulenspiegeler Teich)
Flurstück	251/1	(Damm- und Uferbereich Eulenspiegeler Teich, mit Baumreihe entlang der Nordseite des Flurstücks)
Flurstück	252	(Eulenspiegeler Teich mit Teich-, Ufer- und Verlandungsflächen sowie dem Zulaufgraben vom Zellbach)
Flurstück	239/2	(ehem. Grabenparzelle, heute Uferbereich)
Flurstücke	237/2, 550/231,231/3	(Uferbereiche mit Baumreihe entlang der Nordostseite der Flurstücke)
Flurstücke	303/1,237/1, 240/2, 304/2, 238/3, 238/6, 560/222	(Grünanlage entlang des Teichs mit Uferweg und begleitender Baumreihe sowie Fußweg und Grünflächen nördlich entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“)
Flurstücke	306/1, 306/2	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	231/2,226/7,232/4,226/8,226/3 253/3, 253/4	(Grünflächen östlich des Teichs, mit Wiesenflächen und Gehölzen)
Flurstücke	305/6, 305/7, 305/8	(ehem. Grabenparzelle, heute Grünfläche mit Wiesenflächen und Gehölzen mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	253/2 teilweise	(Uferbereich zwischen Teich und Zellbach mit kleiner Fläche des Zulaufgrabens zum Teich)
Flurstück	323/6 teilweise	(Zellbach, teilweise offenes Gewässer, ab dem östlichen Ende des Teichflurstücks verrohrt bis zur östlichen



		Planbereichsgrenze, verrohrter Bereich teilweise Grünfläche und Straßenfläche der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Fahrbahnbereich, Verkehrsgrün und Parkplatzflächen)
Flurstück	224/4	(Straßenbereich der Straße „Am Alten Bahnhof“ mit Verkehrsgrün-, Parkplatz-, Fuß-/Radweg- und geringen Fahrbahnflächen)

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

## 1.2 Örtliche Situation

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

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

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

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



Der Eulenspiegler Teich, der Zellbach und verrohrte Gräben nördlich und nordöstlich des Teichs sowie der Bremerhöher Graben an der südlichen Planbereichsgrenze sind als Kulturdenkmal (bedeutendes vorindustrielles Wasserwirtschaftssystem des Bergbaus) gem. § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) seit 1978 als Teil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“ geschützt. 2010 wurde das Kulturdenkmal als Teil der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ 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 befindet sich im Bereich einer kleineren Grünfläche der ehem. Schacht Frischer Hans. Der Schacht ist in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr ersichtlich.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

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

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

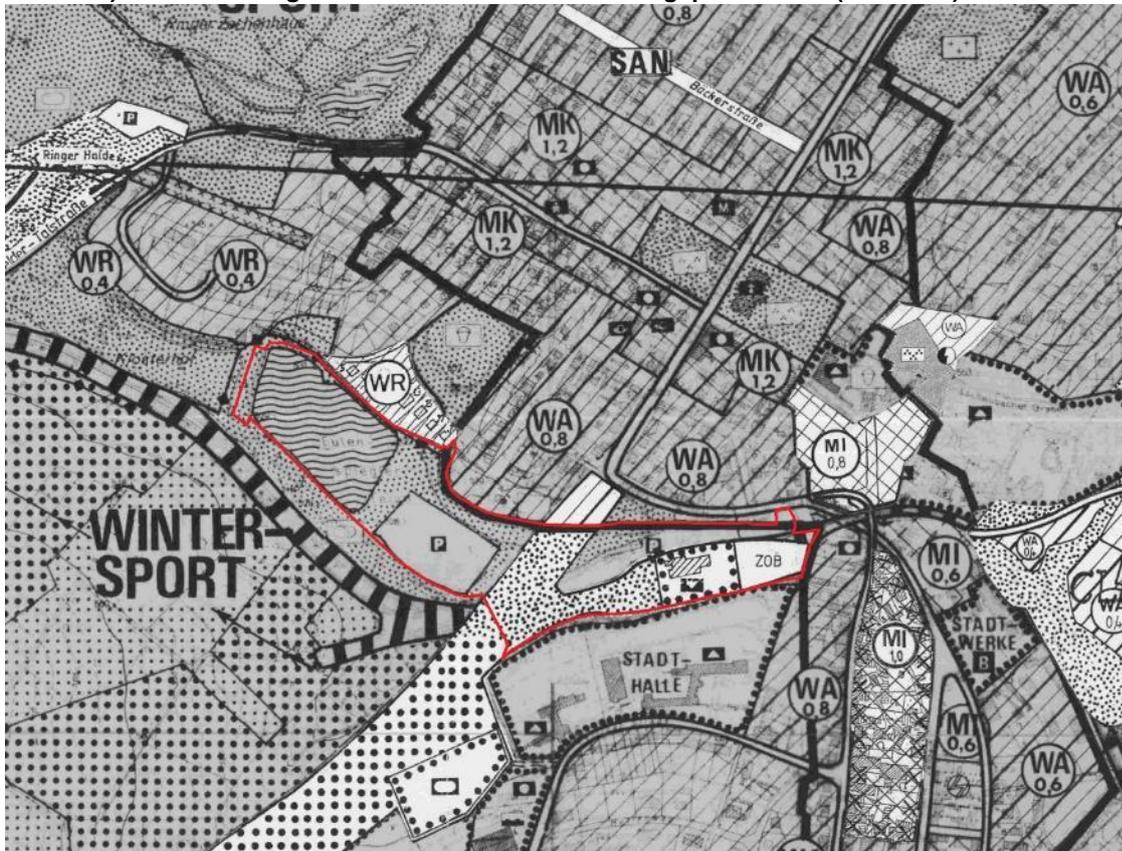
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) des Zweckverbundes Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsbereich der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und im westlichen Bereich des Eulenspiegler Teichs als Vorranggebiet „Natur und Landschaft mit linienhafter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

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

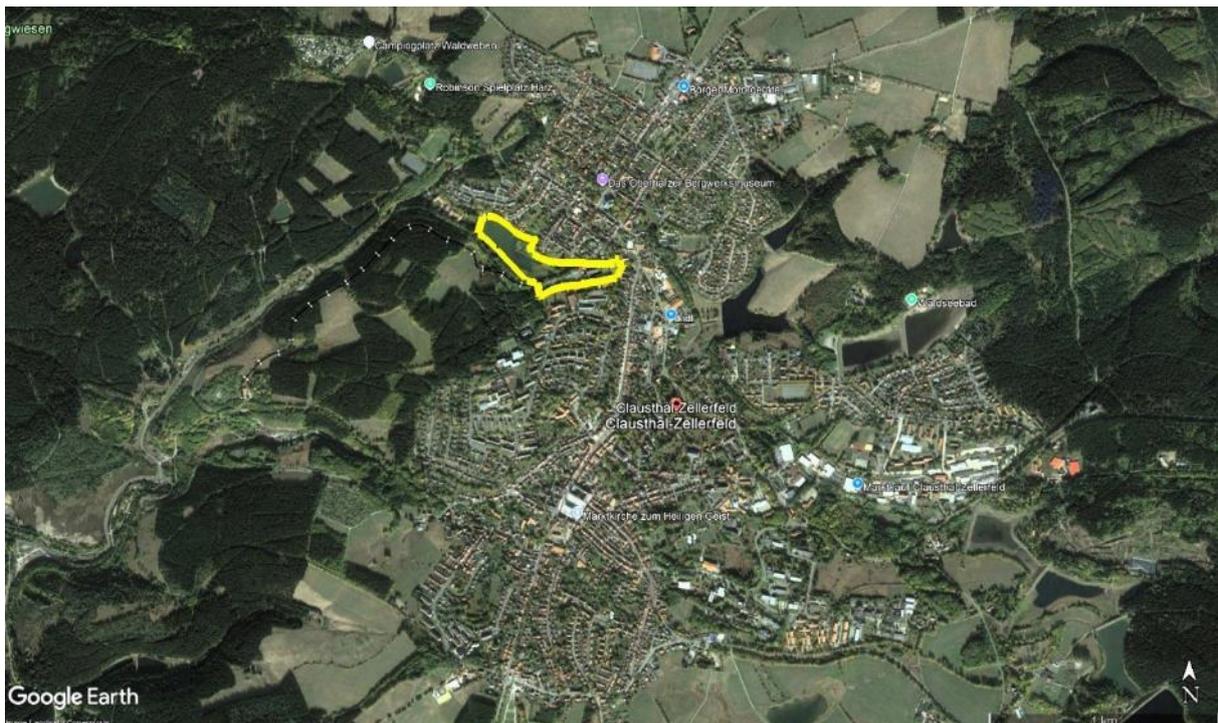


## Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

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



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

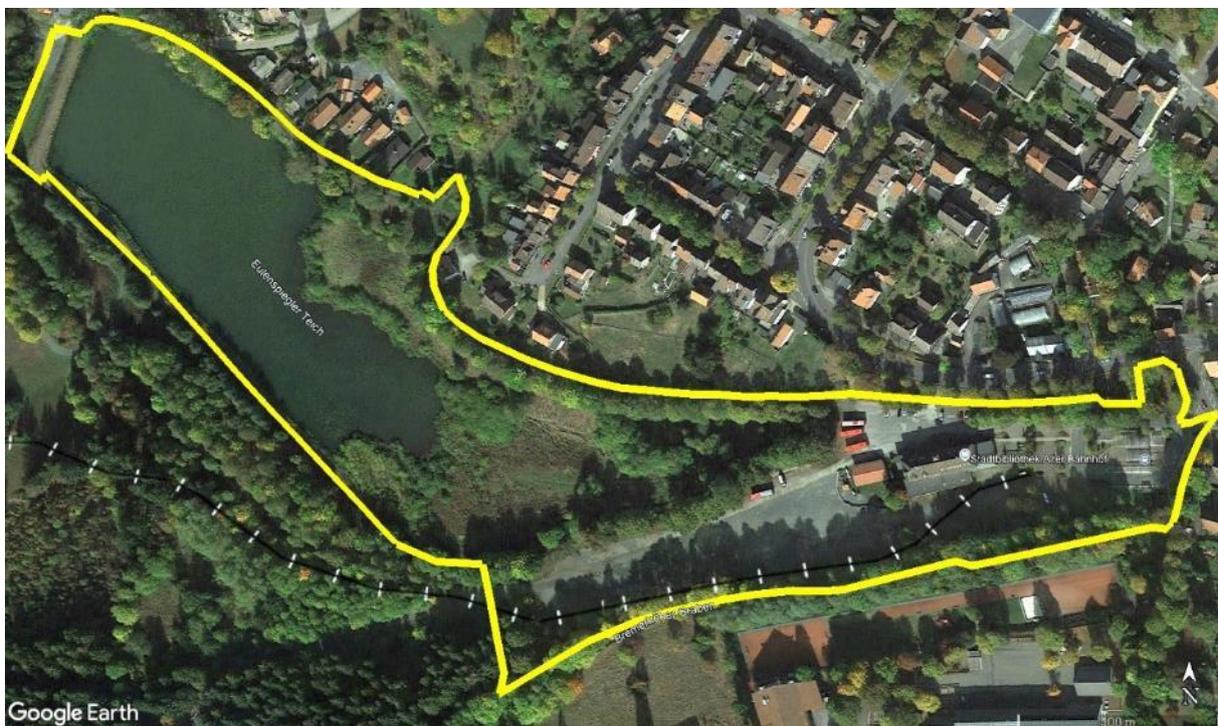




**Luftbild 2 von Google Earth (06.10.2018) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelbumrandet), Lage im Siedlungsbereich**



**Luftbild 3 von Google Earth (06.10.2018) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelbumrandet), 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 Bahnhofsgelände an der Berliner Straße befindet, ist die geplante Schulmensa über den Fuß-/Radweg östlich der Grundschule von der Berliner Straße zur Straße „Am Alten Bahnhof“ und dem vorhandenen Gehweg entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“, der von der Stadtbibliothek bis zur Schulmensa noch weiter auszubauen ist, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m zu erreichen. Von der Grundschule Zellerfeld an der Straßenecke Goslarsche Straße/ Brauhausberg beträgt die fußläufige Entfernung ca. 420 m. Die Schulmensa ist hier u. a. über den Brauweg, Zellweg, der Fußgängerampel über die Telemannstraße und den Fußwegen entlang der Straße „Am Alten Bahnhof“ gut erreichbar. Aufgrund der von beiden Schulen guten Erreichbarkeit, dem Bestand von öffentlichen Einrichtungen sowie der baulichen Vorbelastung der Fläche (Lagerschuppen, Lagerflächen) stellt das ehem. Bahnhofsgelände den idealen Standort für den Bau der benötigten Schulmensa dar.

Neben der Schulmensa ist die Stadt in der Überlegung, auch das bisherige Rathaus der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, das sich an der Straße „An der Marktstraße“ im Ortsteil Clausthal befindet und den heutigen Raumanforderungen nicht mehr genügt, durch einen Neubau westlich der geplanten Schulmensa zu ersetzen oder zu ergänzen. Mit der Lage des Standorts an der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Clausthal und Zellerfeld, der direkten Nähe zum ZOB und der guten Erreichbarkeit über die direkt am Bahnhofsgelände vorbeiführenden B 241 mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie der baulichen Vornutzung, 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 Reisemobilstellplatz, der ZOB und öffentliche Parkplätze für PKW und Busse am Wendeplatz der Straße „Am Alten Bahnhof“ sowie die Museumsbahn der Tagesförderbahn Otiliae-Schacht. In jüngster Zeit ist zudem südlich der Stadtbibliothek eine Pumptrack-Anlage entstanden. Die vorgenannten Nutzungen sollen im Bereich des ehem. Bahnhofsgeländes grundsätzlich erhalten bleiben.

Der bisherige Parkplatz für die Busse im Bereich des Wendeplatzes wird jedoch als ungünstig betrachtet und soll in die Nähe des ZOB verlegt werden. Geplant ist hier die Verlegung des Busparkplatzes auf den Reisemobilstellplatz. Der Reisemobilstellplatz soll dafür in eine ruhigere und schönere Lage im Bereich des Eulenspiegler Teiches verlegt werden.



Theoretisch wäre hier die Nutzung von Flächen im westlichen Teichbereich oder im Bereich des verrohrten und mit altem Baubestand eingefassten Grabenbereichs des Zellbachs, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkplatzflächen dargestellt sind, möglich. Aufgrund der Lage dieser Flächen in der Kernzone des Weltkulturerbes „Oberharzer Wasserwirtschaft“ und im geschützten Biotop sowie der hohen Wertigkeit dieser Flächen für die Umwelt schließt sich eine bauliche Nutzung hier jedoch aus. Als Ersatzfläche für den Reisemobilstellplatz ist daher eine bisherige Grünfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg entlang der Nordseite des Teichs im direkten Anschluss an den Wendepunkt 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 Wendepunkt 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. Bahnhofgebäude. 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 Wendepunktsituation 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 Reisemobilstellplatz und der Umgestaltung des Wendepunktbereiches der Straße „Am Alten Bahnhof“, die die Kulturdenkmäler nur gering beeinträchtigen, zulässig bleiben sollen. Bei den geplanten



baulichen Nutzungen im Umfeld der Kulturdenkmäler ist der Schutz der Kulturdenkmäler zudem besonders zu berücksichtigen.

## 2.2 Allgemeine Planungsziele

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

Da die Stadt die Aufgabe hat, Bildungs-, Kultur- und öffentliche sowie touristische Einrichtungen in 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

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

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

Der mittlere Bereich befindet sich im Flurstück 59/9 und beinhaltet auch das Flurstück 59/5. Er weist eine Breite von ca. 50 m auf und grenzt östlich an das Flurstück 59/8. In diesem



Bereich ist die Schulmensa geplant und der Erhalt der Museumsbahngleise. Den Nutzungen entsprechend sind hier als Zweckbestimmung Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen.

Der westliche Bereich umfasst den verbleibenden Bereich des ehem. Bahnhofgeländes (Flurstück 59/9), der als Vorhaltefläche für den möglichen Neubau des Rathauses vorgesehen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich auch Gleisanlagen der Museumsbahn. Da die konkreten neuen Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche z. Zt. nicht abschließend bestimmbar sind, die Fläche aber für Verwaltungs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorbehalten 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 Normalhöhenull (NHN). Dies entspricht bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 535 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von ca. 14 m. Diese Gebäudehöhe liegt zwischen der Gebäudehöhen von 2- und 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (2-geschossig ca. 13 m, 3-geschossig ca. 16 m). und fügt sich damit noch in das vorhandene und geplante bauliche Umfeld ein. Bei der Höhe von 14 m kann hier z. B. ein 3-geschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach oder Flachdach realisiert werden. Bei Geschosshöhen von ca. 3,0 m und Einbindung eines Geschosses ins Erdreich sind auch 4-geschossige Gebäude möglich.

Passend zur festgesetzten GRZ und möglichen Geschossigkeit soll die Geschossflächenzahl (GFZ), die das bauliche Volumen mitbestimmt, festgesetzt werden. Für den östlichen und mittleren Bereich ist hier unter Berücksichtigung der GRZ von 0,7 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 vorgesehen. Dabei wird berücksichtigt, 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 Reisemobilstellplatzes sollen die dafür benötigten Flächen dem Bestand und den bisherigen Planungen entsprechend ausgewiesen werden. Die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Am Alten Bahnhof“ sollen unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Straße bis zur westlichen Gemeinbedarfsfläche, der Weiterführung von bestehenden Gehwegen an der Südseite der Straße zur geplanten Schulmensa und der westlichen Gemeinbedarfsfläche sowie der



Umgestaltung der öffentlichen Parkplatzflächen und des Wendeplatzes im Bereich der Stadtbibliothek als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der Bereich des ZOB einschließlich des bisherigen Reisemobilstellplatzes, 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 Reisemobilstellplatz soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz 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 -Verkehrsrün- 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.

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



vorgesehen. Ergebnisse liegen derzeit jedoch noch nicht vor und werden zum Entwurf in die Planunterlagen eingestellt.

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

An der Einfahrt zum ZOB befindet sich der Schacht Frischer Hans der ehem. Bergbautätigkeiten in Clausthal-Zellerfeld. Der Standort des Schachtes wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Immissionsschutzuntersuchungen werden nicht durchgeführt, da der ZOB, die Stadtbibliothek, der Reisemobilstellplatz, die Pumptrack-Anlage sowie die Vereinsnutzungen bereits bestehen und sich die von den geplanten baulichen Vorhaben ausgehende Lärmbelastung für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld 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 in den Bebauungsplan einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen erstellt. Zum Vorentwurf liegt derzeit ein vorläufiger Umweltbericht des Büros vor. Der abschließende Umweltbericht wird erst zum Entwurf fertiggestellt. Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, der mit der Bebauung von bisher unbebauten Flächen erfolgt, kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden und es sind im weiteren Verfahren noch externe Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Soweit dafür planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich werden, werden die externen Maßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die technische Erschließung des Plangebiets ist noch nicht abschließend geklärt, sie soll aber mit Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanälen in der Straße „Am Alten Bahnhof“ erfolgen. Hier sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Löschwasserversorgung soll über vorhandene Hydranten und, soweit erforderlich, durch neue Hydranten gewährleistet werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über Rückhalteanlagen gedrosselt der Vorflut zugeführt werden.

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

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



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



### 3. Flächennutzungsplan

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

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

Die dargestellte Wasserfläche umfasst den westlichen Bereich des Teichs. Die Grünflächen umfassen den östlichen Bereich der Teichparzelle mit Ausnahme einer großen Parkplatzfläche, die innerhalb der Teichparzelle vorgesehen war, sowie die Uferbereiche des Teichs, die Veranstaltungsfläche und südlichen Böschungsbereiche westlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes. 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 Reisemobilstellplatz und die Herausnahme der bisher dargestellten Parkplatzflächen im Teichbereich und über dem verrohrten und als Kulturdenkmal geschützten Zellbach, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.



Den Planungszielen entsprechend werden im Flächennutzungsplan die Weltkulturerbe Flächen des Eulenspiegler Teichs als Wasserflächen dargestellt. Die Wasserfläche des Zellbachs wird hier aufgrund des Karten-Maßstabs nicht gesondert dargestellt. Der Zellbach wird hier den Grünflächen zugeordnet. Da im Bereich des Teiches und des Zellbachs keine Sport- und Spielstätten mehr geplant sind und entsprechende Anlagen teilweise auch dem Schutz des Weltkulturerbes entgegenstehen würden, werden die dem Teich umgebenden Grünflächen, die Grünflächen im Bereich des verrohrten Zellbachs sowie die Grünanlagen südlich und nördlich des ZOB und der Bibliothek einheitlich als öffentliche Grünflächen dargestellt. Eine Gliederung der Grünflächen in Uferbereich, Parkanlagen und Grünanlagen wie im Bebauungsplan ist hier aufgrund des Kartenmaßstabs 1:5000 nicht sinnvoll. Die dargestellten Parkplatzanlage innerhalb der Teichparzelle wird aufgehoben, da eine entsprechende Anlage dem Schutz des Weltkulturerbes entgegenstehen würde und nicht mehr den Zielen der Stadt entspricht. Die bestehende Grünfläche zwischen der Straße „Am Alten Bahnhof“ und der Telemannstraße, die bisher als Parkplatzfläche dargestellt ist, wird ebenfalls der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Die Fläche des ZOB wird auf die tatsächlich realisierte Fläche des ZOB reduziert. Hier wird jedoch die westlich angrenzende Fläche des bisherigen Reisemobilstellplatzes, die zukünftig als Busstellplatz genutzt werden soll, dem ZOB zugeordnet. Die südlich des ZOB und der Busstellplatzanlage gelegenen Grünflächen werden zum Schutz und Erhalt der Grünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der neue Reisemobilstellplatz auf einer Dreiecksfläche zwischen dem verrohrten Zellbach und dem Uferweg wird als Straßenverkehrsfläche Reisemobilstellplatz dargestellt. Die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Bibliothek wird bis auf den Bereich des bisherigen Reisemobilstellplatzes und der südlich angrenzenden Grünfläche vom Ursprungsplan übernommen. Da zwischenzeitlich südlich des Bahnhofgebäudes eine Pumptrack-Anlage errichtet wurde, wird jedoch der Nutzungszweck erweitert und auch sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen. Für die Umsetzung der Planungsziele zur Errichtung der geplanten Schulmensa und des Verwaltungsgebäudes werden die westlich der Bibliothek gelegenen Bereiche des baulich und als Veranstaltungsfläche genutzten ehemaligen Bahnhofgeländes als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dabei 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.

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

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



– Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,69 ha
– öffentliche Grünflächen	ca. 1,17 ha
– Wasserflächen Eulenspiegler Teich	ca. 1,59 ha
– Straßenverkehrsflächen	
• ZOB	ca. 0,29 ha
• Öffentlicher Parkplatz	ca. 0,28 ha
• Reisemobilstellplatz	ca. 0,18 ha

Ein Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans ist unter *Kapitel 1.3 Bestehendes Planungsrecht* abgebildet. Auf der nachfolgenden Seite ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Vorentwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedruckt. Ein Plan in Originalgröße ist als Anlage der Begründung beigefügt.



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



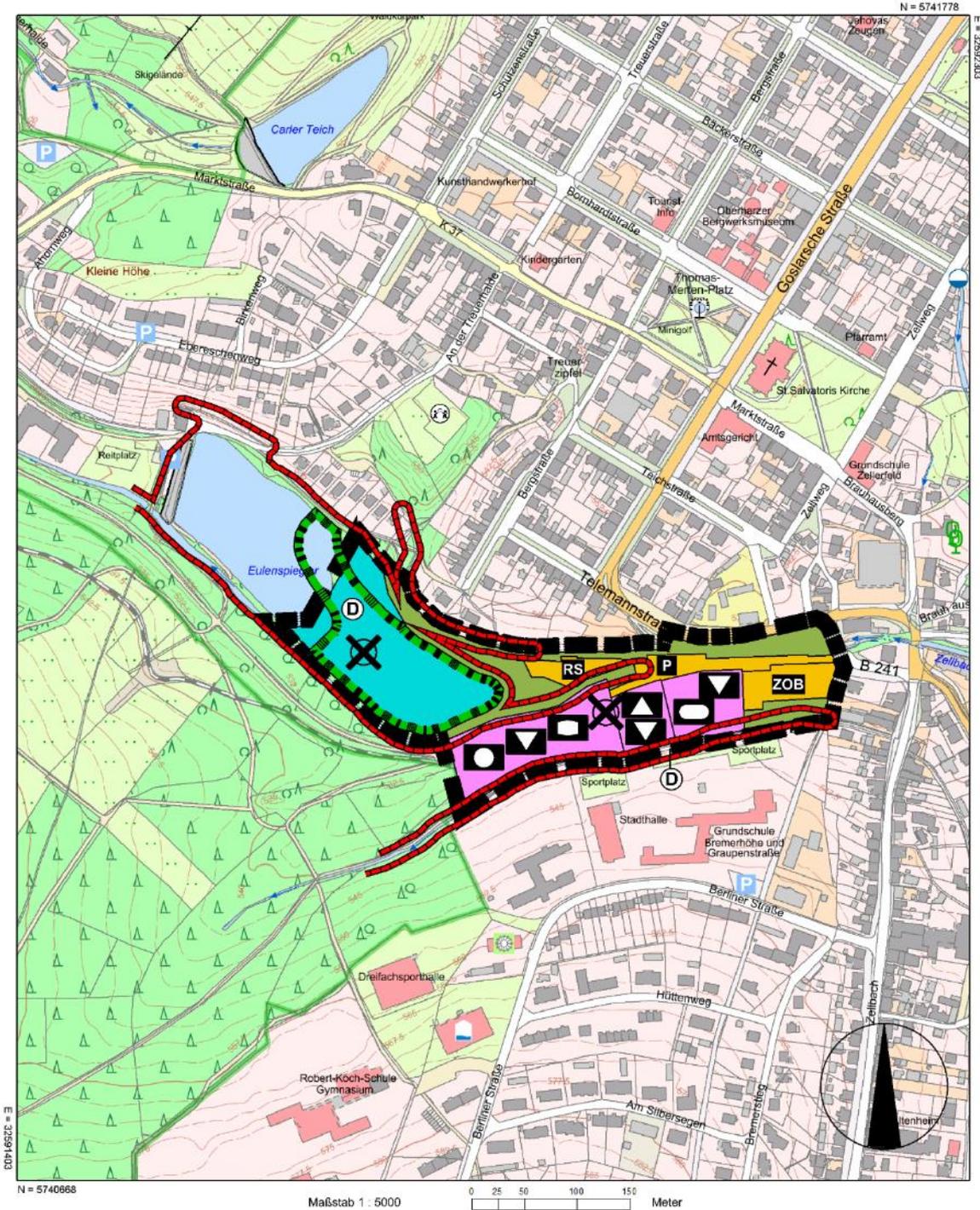
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Clausthal-Zellerfeld, Stadt  
Gemarkung: Zellerfeld

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am: 08.08.2024



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

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
**Zeichen:** 20240808\_85790

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



## 4. Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) des Zweckverbundes Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als 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 mittelzentralen Verbund der Stadt Goslar, Bad Harzburg und Seesen auch oberzentrale Teilfunktionen zu übernehmen. Insbesondere sind diese Mittelzentren als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln und haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist zudem als Universitätsstandort zu sichern und zu entwickeln.

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

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

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

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

Mit der Aufhebung der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Parkplatzfläche im Bereich des Flurstücks des Eulenspiegler Teichs und der planungsrechtlichen Sicherung des Eulenspiegler Teichs und seiner Uferbereiche sowie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünanlagenflächen, bestehender Baumreihen und bepflanzten Böschungsbereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Zweckbestimmung



des Vorranggebietes entsprochen und der Erhalt dieses für den Naturschutz wertvollen Gebiets langfristig gesichert.

Im RROP 2008 sind die Kulturdenkmäler im Plangebiet nicht als „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ dargestellt. Gem. Kapitel III, Ziff. 1.5 „Kulturlandschaft“, Nr. 2 sind jedoch *„regional bedeutsame kulturelle Sachgüter, dazu zählen u.a. historische Bausubstanz, historische Gärten und Parkanlagen, einzelne Kultur- und Bodendenkmale sowie historisch wertvolle Gegenstände, sind an ihrem ursprünglichen Standort und in ihrem Kulturzusammenhang zu sichern und zu erhalten.“* Hierzu zählen auch die Denkmäler des „Oberharzer Wasserregal“. Folgende weiteren Ziele und Grundsätze wurden hierzu im RROP 20028 vorgegeben:

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

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

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

Nr. 1 ist *„der Boden als*

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

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

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



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

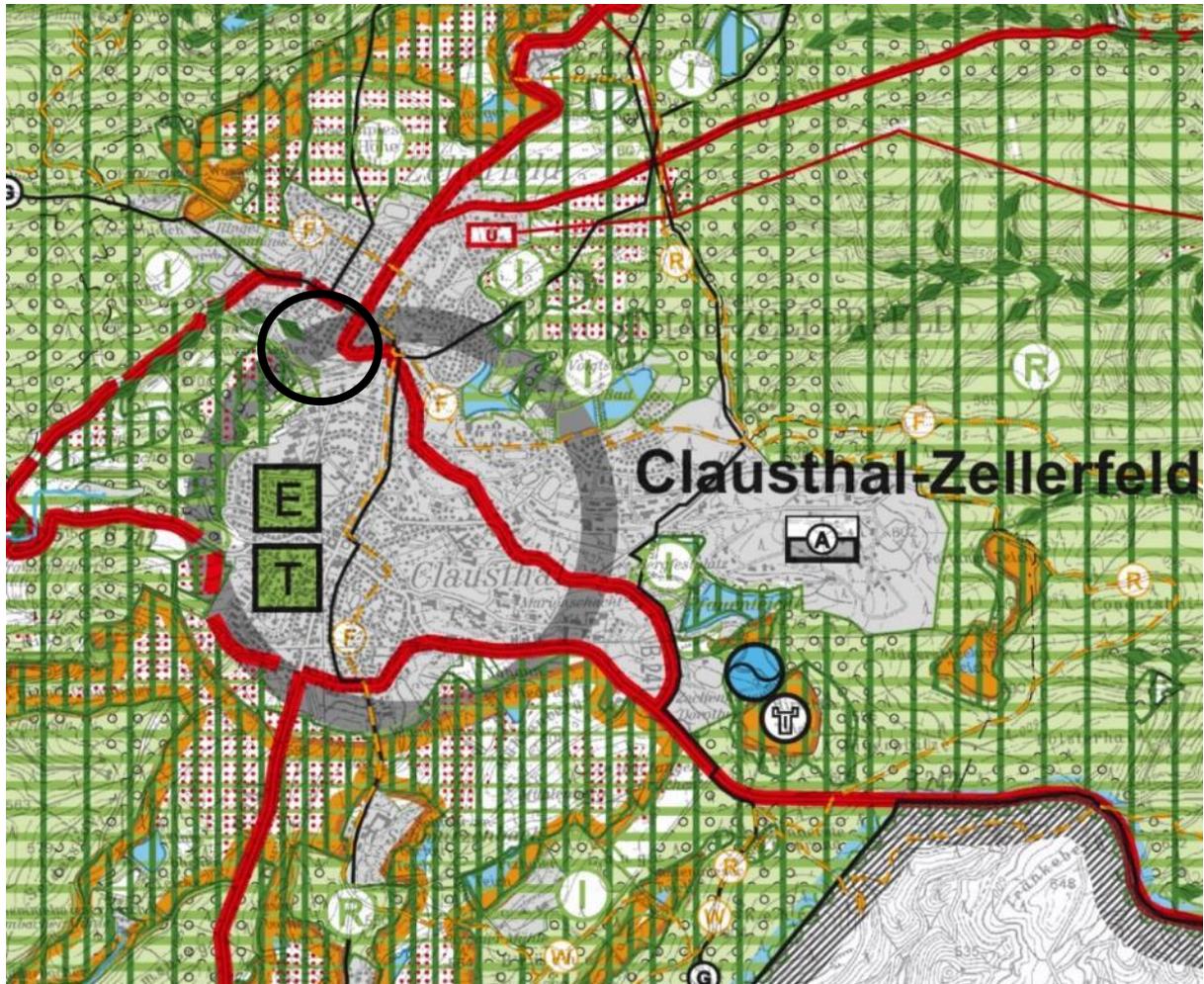
Die vorhandenen Teich- und Grünflächen werden größtenteils planungsrechtlich in Ihrem Bestand gesichert. Der Bereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, dies umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Bahnhofsbereich, ist bis auf den Reisemobilstellplatz bereits bebaut oder wird als befestigte Lagerfläche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

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

Auf der nachfolgenden Seite 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“) abgedruckt:



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





## 5. Festsetzungen Begründung erfolgt zum Entwurf

### 5.1 Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 71.542 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

#### 1. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

öffentl. Verwaltung/ sozialen und kulturellen

Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen = ca. 9.569 m<sup>2</sup>

Schule/ kulturellen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen = ca. 2.987 m<sup>2</sup>

kulturellen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen/ Sportanlagen = ca. 4.336 m<sup>2</sup>

**= ca. 16.892 m<sup>2</sup>**

#### 2. Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, Am Alten Bahnhof = ca. 2.223 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Reisemobil-Stellplatz = ca. 1.241 m<sup>2</sup>

- Zentraler Busbahnhof ZOB = ca. 2.413 m<sup>2</sup>

- Parkplatz, öffentlich = ca. 269 m<sup>2</sup>

- Fuß-/ Radweg, öffentlich = ca. 560 m<sup>2</sup>

**= ca. 6.706 m<sup>2</sup>**

#### 3. Grünflächen

öffentliche Grünflächen:

- Uferbereich G1 = ca. 6.149 m<sup>2</sup>

- Dammbereich G2 = ca. 1.336 m<sup>2</sup>

- Grünanlagen G3/ G3a = ca. 3.416 m<sup>2</sup>

- Stellplatzeingrünung G4 = ca. 515 m<sup>2</sup>

- Parkanlage = ca. 2.238 m<sup>2</sup>

- Verkehrsgrün (V) = ca. 473 m<sup>2</sup>

**= ca. 14.127 m<sup>2</sup>**

#### 4. Wasserflächen

Wasserflächen:

- Teich (Eulenspiegler Teich) = ca. 33.219 m<sup>2</sup>

- Gewässer (Zellbach) = ca. 593 m<sup>2</sup>

**= ca. 33.812 m<sup>2</sup>**

#### 5. überbaubare Grundstücksflächen (in Gemeinbedarfsflächen enthalten)

überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen:

- öffentl. Verwaltung/ sozialen und kulturellen  
Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen = ca. 3.238 m<sup>2</sup>

- Schule/ kulturellen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen = ca. 1.755 m<sup>2</sup>



- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Sportanlagen	= ca.	1.915 m <sup>2</sup>
	= ca.	<b>9.908 m<sup>2</sup></b>

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

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Gemeinbedarfsflächen enthalten)	= ca.	<b>5.378 m<sup>2</sup></b>
---	-------	----------------------------

Geschütztes Biotop (in Wasserfläche Teich enthalten)	= ca.	<b>16.651 m<sup>2</sup></b>
--	-------	-----------------------------

#### **7. sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	= ca.	<b>71.542 m<sup>2</sup></b>
---	-------	-----------------------------

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (in anderen Flächen enthalten):

- Altlastenverdachtsfläche AF1	= ca.	19.204 m <sup>2</sup>
- Altlastenverdachtsfläche AF2	= ca.	33.254 m <sup>2</sup>
	= ca.	<b>52.458 m<sup>2</sup></b>

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (in Verkehrsfläche enthalten)	= ca.	<b>71 m<sup>2</sup></b>
---	-------	-------------------------

### **5.2 Gemeinbedarfsflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Wird zum Entwurf ergänzt

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt

### **5.5 Grünflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt

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

Wird zum Entwurf ergänzt

### **5.7 Verkehrsflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt



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

Maßnahmen im Bereich und der Umgebung des Kultudenkmals bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG). Gem. § 13 (1) des NDSchG ist für Erdarbeiten im Planbereich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar die Genehmigung einzuholen und sind Erd- und Ausschachtungsarbeiten nur mit fachlicher Begleitung durch die Denkmalschutzbehörde oder einer archäologischen Grabungsfirma durchzuführen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar ist dazu frühzeitig mindestens 2 Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen einzuschalten. 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.

### Bodenplanungsgebiet

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

### Radonvorsorgegebiet

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

### Geschütztes Biotop

Das im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Biotop innerhalb des Eulenspiegler Teichs umfasst die Biotope „Naturnaher nährstoffreicher Stauteich“, „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit wurzelnden Schwimmblattpflanzen“ und



„Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht“. Diese Biotope sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich und Umfeld der Biotope sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Biotope zu beachten.

## 7. Kennzeichnung

### **Flächen unter denen der Bergbau umging**

Im Planbereich befindet sich der alte Schacht: Frischer Hans. Der Standort des ehemaligen Schachtes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **Bodenbelastung**

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

### **Altlast**

Teilbereiche des Geltungsbereichs werden im Altlastkataster des Landkreis Goslar als altlastverdächtige Fläche geführt. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind.

Die zwei Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

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

## 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 Begründung erfolgt zum Entwurf

### 9.1 Natur- und Landschaftsschutz

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



Wird zum Entwurf ergänzt

## 9.2 Boden-/ Altlastenuntersuchungen

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche AF1 im Bereich des ehemaligen Bahnhofgeländes wird eine „Historische Nutzungsrecherche“ durch die AWIA Umwelt GmbH Göttingen durchgeführt. Ergebnisse der Untersuchung liegen noch nicht vor und werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt.

Sollten sich aufgrund der Voruntersuchungen Verdachtsfälle ergeben, sind im Rahmen der jeweiligen Bauprojektumsetzung seitens der Bauenden die Verdachtsflächen vertieft zu untersuchen und die möglichen Umweltauswirkungen zu bewerten und notwendige Maßnahmen aufzuzeigen. Soweit erforderlich werden konkrete Altlastenflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die Altlastenverdachtsfläche AF2 im Bereich des Teiches werden keine Untersuchungen durchgeführt, da in diesem Bereich keine Nutzungsänderungen geplant sind.

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 vorgesehen. Die Ergebnisse liegen bisher noch nicht vor und werden in den Entwurf eingestellt.

## 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).



## 10. Eingriffsregelung

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

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

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung Göttingen und 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 Reisemobilstellplatz festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Im Plangebiet kann mit den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden. Der evtl. noch extern auszugleichende Eingriff ist im weiteren Verfahren zu bestimmen und festzulegen.

Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchungen werden zum Entwurf in die Planungsunterlagen eingestellt.

## 11. Technische Infrastruktur **Begründung erfolgt zum Entwurf**

Wird zum Entwurf ergänzt

## 12. Finanzielle Auswirkungen

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



Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen,

.....

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

Clausthal-Zellerfeld,

Die Bürgermeisterin

.....



## **Teil 2 Umweltbericht**

Büro Schwahn, Landschaftsplanung, Göttingen  
Vorläufiger Umweltbericht mit Integrierter Eingriffsbilanzierung