

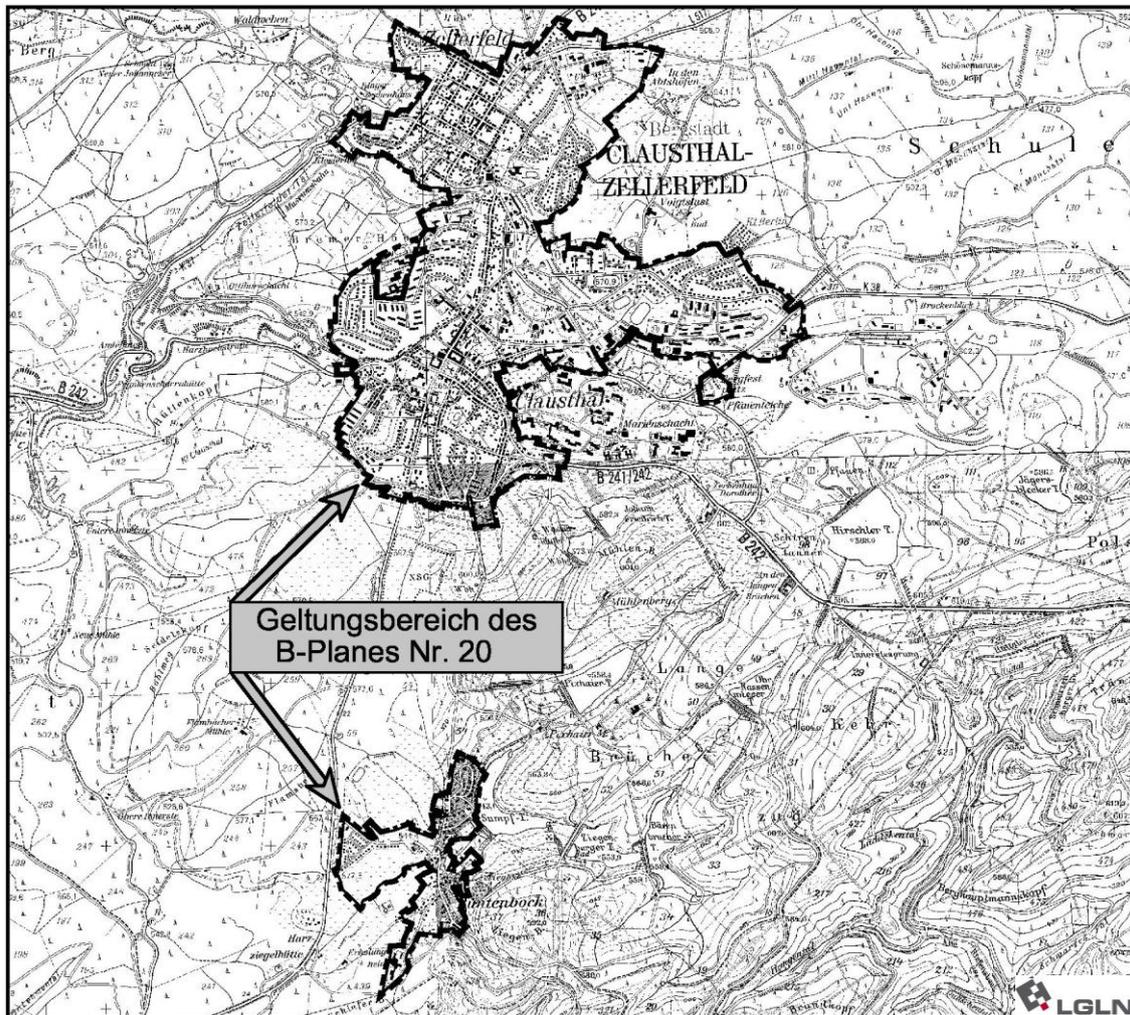
# BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD, Samtgemeinde Oberharz, Landkreis Goslar



## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 20  
„Zentrale Versorgungsbereiche“ und Anpassung div.  
bestehender Bebauungspläne (s. Anlage 1)**

**Erhalt und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches um die  
Adolph-Roemer-Straße, gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels**



Topografische Karte, Maßstab: 1:25000

Satzung

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011“  LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Erstellt durch: Büro für Bauleitplanung, Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved,  
im Auftrag der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld - 2010/2011

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Ziel der Planung	5
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren	7
2.2 Übergeordnete Vorgaben und Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz	13
2.3 Räumlicher Geltungsbereich	15
2.4 Angaben zum Bestand	17
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	19
3.1.1 Unbeplanter Innenbereich	19
3.1.2 Bestehende rechtswirksame Bebauungspläne gem. § 30 BauGB	19
3.1.3 Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs	20
3.2 Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB	21
3.2.1 Begriff „Einzelhandelsbetrieb“	21
3.2.2 Begriff „Clausthal-Zellerfelder Liste“	21
3.2.3 Begriff „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“	25
3.2.4 Begriff „Kernsortimente“	26
3.3 Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich	27
3.3.1 Ausschuss zentrenrelevanter Kernsortimente	27
3.3.2 Ausschuss großflächiger Einzelhandelsbetriebe	27
3.3.3 Ausnahmen für generell unzulässige Einzelhandelsbetriebe	28
3.3.3.1 Ausnahmen zur Nahversorgung im unbeplanten Innenbereich	28
3.3.3.2 Ausnahmen für kleinteilige Verkaufseinrichtungen im Unbeplanten Innenbereich	29
3.3.3.3 Ausnahmen für Gewerbe und Handwerk im unbeplanten Innenbereich	29
3.3.3.4 Ausnahmen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im unbeplanten Innenbereich	29
3.3.4 Bestandschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen und Fremdkörperfestsetzung im unbeplanten Innenbereich	29
3.4 Ergänzung und Änderung von bestehenden Bebauungsplänen	30
3.4.1 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WR“, Teilgebiete A 1 bis A 14	30
3.4.2 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WA“, Teilgebiete B 1 bis B 15	30
3.4.3 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WB“, Teilgebiet F 1	31
3.4.4 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „MI“, Teilgebiet C 2	32
3.4.5 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „MK“, Teilgebiet E 1	33
3.4.6 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „GE“, Teilgebiete D 1 und D 2	33
<b>4. Kosten</b>	<b>34</b>
<b>5. Anlage zum B-Plan Nr. 20</b>	<b>35</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

In den letzten Jahren hat sich der Handlungsbedarf in den Städten und Gemeinden, insbesondere denjenigen, denen zentralörtliche Funktionen zugewiesen sind, hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes deutlich verstärkt. Grund für den Steuerungsbedarf ist die sich seit Jahrzehnten vollziehende Änderung der Einzelhandelsstruktur und der damit einhergehende Funktionsverlust der Innenstädte. Zu verzeichnen sind auch der Rückgang kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentren und damit Einbußen bei den wohnungsnahen Versorgungsangeboten. Gleichzeitig sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Teil beachtliche Verkaufsflächen entstanden.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist von der vorbeschriebenen Entwicklung betroffen. Dem soll in angemessener Weise steuernd entgegengewirkt werden.

Städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht sowohl

- hinsichtlich der Wahrung und Entwicklung eines für ein regionales Zentrum adäquaten Angebotes an Einzelhandelseinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen,

als auch

- hinsichtlich der Umsetzung eines Zentrenkonzeptes im Stadtgebiet, das in abgestufter und funktionaler Weise urbane Funktionen und Leistungen standortgerecht steuert mit dem Ziel, eine tragfähige örtliche Zentrenhierarchie zu entwickeln.

Augenfälligstes Ziel der vorliegenden Planung ist der Erhalt und die Entwicklung zentraler Funktionen in den Ortszentren der Stadtteile Clausthal und Zellerfeld, indem zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben gezielt auf diese Bereiche gelenkt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, für das gesamte Stadtgebiet eine sinnhafte, räumliche Rollenverteilung zu entwickeln mit Hilfe qualitativer Grenzen für Art und Größe zulässiger Einzelhandelseinrichtungen. Zudem ist ein planerischer Umgang mit vorhandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Randlagen geboten, deren weiterer Bestand bzw. deren weitere Entwicklung in Einklang mit den Planzielen zu bringen ist. Dazu sind planungsrechtliche Instrumente jenseits der einfachrechtlichen Genehmigungsgrundlagen erforderlich.

Im Unterschied zu einfachrechtlichen Genehmigungsgrundlagen und räumlich begrenzten Baurechten der gegebenen Bebauungspläne möchte sich die Bergstadt ein städtebauliches Grundlagenwerk zulegen, das verbindliche und klare Rahmenbedingungen für die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels formuliert, und zwar erkennbar abseits wettbewerblicher Eingriffe.

Die bisherige zentrenschädliche Entwicklung neuer und verloren gegangener Standorte des Einzelhandels in der Bergstadt, die rahmensetzenden Bedingungen wie die demographische Entwicklung und Monostrukturierung der

Handels- und Vertriebsformen räumen keinen Spielraum mehr ein, der dazu einlädt, die Tragfähigkeit der Stadt für unkoordinierte Ansiedlungen zu erproben. Vielmehr besteht Anlass zur Sorge, dass Funktionsverluste nachhaltig eintreten werden und sowohl urbane Qualitäten verloren gehen, als auch die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr in der gewünschten Qualität gewährleistet bleibt.

Ein rein situatives Reagieren auf städtebaulich relevante Einzelhandelsvorhaben durch deren Bearbeitung im Rahmen bauordnungsrechtlicher Einzelverfahren wird der Bedeutung der Zukunft der Innenstadt angesichts der Einzelhandelsentwicklung nicht mehr gerecht. Die mit jedem Verfahren verbundene planungsrechtliche Standortentscheidung benötigt konzeptionelle Grundlagen im gesamtstädtischen Kontext. Bereits im „Integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzept für den Ortsteil Clausthal“ aus dem Jahr 2007 hat die Bergstadt einen dringenden Handlungsbedarf für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt erkannt und entsprechende Ziele formuliert. Im Ergebnis ist ein zielgerichteter Umgang mit Anträgen zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt nur mit fundierten städtebaulichen Begründungen auf Grundlage einer individuellen Analyse der örtlichen Situation möglich.

Der Bundesgesetzgeber hat in den Novellen des Baugesetzbuches 2004 und insbesondere 2007 die Stellung der Städte und Gemeinden gestärkt. So wurde der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in die Prüfkriterien des § 34 BauGB zur Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich aufgenommen. Bedeutsam ist dabei, dass der Gesetzgeber den sog. „informellen Planungen“, d. h. beschlossenen Konzepten zu städtebaulichen Zielen der Städte und Gemeinden, sehr hohe Bedeutung zumisst. Mit dem § 9 Abs. 2 a BauGB besteht die Möglichkeit, die Ergebnisse solcher Konzepte in rechtsfähige Planungen aufzunehmen.

Vor diesem Hintergrund hat die Bergstadt im Jahr 2008 einen Arbeitskreis „Einzelhandelskonzept“ eingerichtet. Mitglieder sind u. a. Vertreter der im Rat vertretenen Fraktionen, Vertreter örtlicher Organisationen, der Landkreis Goslar, der Zweckverband Großraum Braunschweig, der Einzelhandelsverband und die Industrie- und Handelskammer. Der Arbeitskreis hat in seinen Sitzungen die Situation analysiert und eine konkrete Leistungsbeschreibung zur Beantwortung der erkannten Fragestellungen zusammengetragen (zu alledem vgl. Begründung zur Vorlage 2/99/2009 „Einzelhandelskonzept Clausthal-Zellerfeld“).

Im Ergebnis stand die Beauftragung des Büros Stadt + Handel, Dipl.-Ingenieure Beckmann und Föhler GbR, deren Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld vom November 2009 in der Sitzung der Ratsversammlung am 03. Dezember 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

## 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung des öffentlichen Interesses, die Funktionsfähigkeit und den Erlebniswert der zentralen Lagen Clausthal-Zellerfelds zu erhalten. Die Strukturen der Zentrenbereiche sollen zeitgemäß weiterentwickelt und modernisiert werden, eingetretene Funktionsverluste, insbesondere im Vergleich mit Randlagen, sollen ausgeglichen werden.

Das Einzelhandelskonzept kommt aufgrund seiner Bestandsanalyse zu dem Ergebnis, dass die Bergstadt über eine mehrpolige Zentrenstruktur mit den beiden Ortszentren in Clausthal und in Zellerfeld sowie dem Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum am Ostbahnhof“ verfügt. Nur 57 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sind noch in den Ortszentren Clausthal und Zellerfeld angesiedelt. Es wurde zudem auch ermittelt, dass den städtebaulich nicht integrierten Lagen ein deutliches Standortgewicht beizumessen ist. 12 % der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort über 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Besonders in Erscheinung tritt hier der am Ostbahnhof gelegene Ergänzungsstandort.

Als zentrale Lagen im Sinne dieser städtebaulichen Satzung werden bewertet:

- der Bereich um die Adolph-Roemer-Straße im Ortsteil Clausthal als zentraler Versorgungsbereich für die Gesamtstadt und Stadtkern mit Handels- und Dienstleistungsangeboten für die Region;
- der Bereich um die Goslarsche Straße im Ortsteil Zellerfeld als Nahversorgungszentrum für den Ortsteil und als Schwerpunkt touristischer Dienstleistungs- und Handelsangebote für die Gesamtstadt.

Zentren erfüllen eine ganz besondere Funktion: Sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen, insbesondere in peripher gelegenen Gebieten, nicht anzutreffen sind. Für Zentren im ländlichen Raum wie die Bergstadt ist diese erlebbare Urbanität im Stadtzentrum ein Alleinstellungsmerkmal in der Fläche, das es zu wahren gilt. Der effizienteste Ansatz dafür ist die räumliche Steuerung des Einzelhandelsbesatzes und dessen Qualität, weil der Handel mehr oder weniger die Grundlage für die Entwicklung weiterer Faktoren ist, deren Gesamtheit letztendlich den Zentrenbegriff ausfüllt. Das sind u. a. öffentliche Infrastrukturangebote, hoch qualifizierte private Dienstleistungen, technische Voraussetzungen für die leichte Erreichbarkeit, aber auch immaterielle Parameter, wie die „gute Lage“. Diese Faktoren haben sich in der Stadtentwicklung immer am merkantilen Zentrum orientiert und in der weiteren Folge besondere, das Zentrum markierende, hochwertige bauliche Ausgestaltungen hervorgebracht. Mit der Steuerung des Einzelhandels wird also letztendlich der zentrenbildende Synergieeffekt aus mehreren städtebaulichen Teilaspekten gesucht.

### Da städtebauliche Steuerungen

- keinen Konkurrenzschutz zwischen wirtschaftlichen Wettbewerbern aufbauen können und dies auch nicht dürfen und
- planerische Eingriffe sowohl zumutbar und abgewogen, als auch wirkungsvoll im Sinne des städtebaulichen Zieles sein sollen,

kommt ein differenziertes stadtplanerisches Instrument zum Tragen: der strategische Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB.

Ziel des Planes ist die Steuerung des Einzelhandels und die Zentrenbildung in der Bergstadt. Dabei werden für grundsätzlich alle Vertriebsformen und Flächengrößen von Einzelhandelsanbietern Möglichkeiten zur Niederlassung und weiteren Entwicklung vorgesehen. Diese Möglichkeiten werden jedoch im Sinne der Zentrenbildung, einer hochwertigen, vielfältigen und auch standortgerechten sowie verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung, verbindlich räumlich gesteuert. Der Tendenz, zentrenrelevante Standorte an abgelegenen Lagen zu entwickeln, wird damit entgegengewirkt. Gleichzeitig signalisiert die Planung eine zeitgemäße Auffassung von Einzelhandelsstrukturen, indem sie die ergänzende Versorgungsfunktion von großflächigen Standorten am Stadtrand anerkennt. Letzteres bewirkt, dass der Bebauungsplan Nr. 87 „Nahversorgungsprojekt Zellerfeld“ von den Regelungen dieser Planung unberührt bleibt und der Bebauungsplan Nr. 80 „Ostbahnhof“ in seiner Neuaufstellung auch großflächige Vorhaben in solchen Grenzen berücksichtigt, die noch mit den gutachterlichen Ergebnissen vereinbar sind. Beiden vorgenannten Randlagen werden jedoch Entwicklungen mit zentrenschädigender Wirkung in Zukunft versagt bleiben. Weitere randständige Lagen mit Einzelhandelskonzentrationen werden in Zukunft ausgeschlossen. Zudem schlägt sich in der Planung die Erkenntnis nieder, dass qualitätsschaffende, kleinteilige oder betreibergeführte Einzelhandels-einrichtungen längst die Notwendigkeit zur Spezialisierung auf Nischensortimente erkannt haben und daher keine Alternativen zu großen Filialstandorten sind, sondern eine eigene Betriebssparte mit besonderen Ansprüchen darstellen, wie sie in der Planung berücksichtigt werden. Ihre Lenkung auf zentrale Lagen ist wichtig.

Es besteht ein großes Interesse daran, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit zu erhalten und weiter zu entwickeln (vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 2).

Auf der anderen Seite darf die Notwendigkeit einer verbrauchernahen Grundversorgung nicht verkannt werden, was die städtebauliche Dimension einer guten Wohnlage befördert, aber auch dem sozialen Aspekt der Rücksichtnahme auf den weniger mobilen Anteil der Bevölkerung aufnimmt. Aus diesem Grunde - und auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels - sind von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche in angemessener Weise Ausnahmetatbestände vorzusehen. Auf die räumlichen Versorgungslücken im Ortsteil Buntenbock sei diesbezüglich hingewiesen.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer rechtssicheren Bewertungs- und Zulässigkeitsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben in der Gesamtstadt;
- Etablierung eines städtebaulichen Zentrenkonzeptes durch räumliche Steuerung des Einzelhandelsbesatzes in Umfang und Art der zulässigen Sortimente;
- Steigerung der Funktionsfähigkeit und der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs um die Adolph-Roemer-Straße als räumlichem Schwerpunkt des Zentrenkonzeptes der Bergstadt;
- Sicherung und Weiterentwicklung des Nebenzentrums in der Ortsmitte Zellerfeld unter Würdigung dessen besonderer Funktion als touristischer Schwerpunkt;
- Stärkung der Bergstadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum;
- Sicherung und Ergänzung wohnortnaher Grundversorgung;
- Steuerung und Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente;
- Förderung des Tourismusangebots.

## **2. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtliche Grundlage / Verfahren**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Der Bebauungsplan basiert auf § 9 Abs. 2 a BauGB. Dort heißt es u. a.:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 (BauGB) zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 (BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Zentraler Versorgungsbereich“ wird als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Satzung fungiert auch als Änderungsplan für bestehende Satzungen, für die neue städtebauliche Regelungen nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes erforderlich sind. Die betreffenden Bebauungspläne sind in den nachstehenden Tabellen Nr. 1 und Nr. 2 aufgelistet. Die Änderung oder Ergänzung jedes einzelnen dieser Bestandspläne nach § 30 BauGB und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB für den unbeplanten Innenbereich erfolgen im gemeinsamen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 unter Inanspruchnahme der jeweils einschlägigen Rechtsgrundlagen.

Denkbar wäre auch gewesen, die aufgelisteten Bebauungspläne einzeln oder in Gruppen unabhängig vom vorliegenden Planverfahren zu ändern, so dass sich der Bebauungsplan Nr. 20 nur auf den unbeplanten Innenbereich erstreckt hätte. Von dieser Möglichkeit ist allerdings Abstand genommen worden, um in dem nun vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Grundlage für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorfinden zu können in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche der Bergstadt. Eine Aufsplitterung in eine Mehrzahl von Planverfahren wird vermieden.

#### Aufstellung im vereinfachten Verfahren

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist von Bedeutung, dass grundsätzlich die für die Aufstellung von Bebauungsplänen geltenden Vorschriften anzuwenden sind. Die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB kann im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden. Dies bedeutet insbesondere konzentrierte Öffentlichkeitsbeteiligung sowie kein Erfordernis der förmlichen Umweltprüfung (vgl. Krautzberger/Söfker, Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, 2007, Rn 70 b).

Der gesetzlich vorgesehene Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung ist durch die Zielsetzungen der Planung auch inhaltlich nachvollziehbar gerechtfertigt. Der Bebauungsplan beschränkt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Clausthal und Ortszentrum Zellerfeld. Dadurch werden die Schutzgüter „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschaftsbild“ berücksichtigt, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen räumlich begrenzt und so einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen vorgebeugt wird. Eingriffe in die Lebensräume besonders geschützter Arten (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG in der seit dem 1. März 2010 geltenden Fassung) werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass auch das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ durch Beschränkung von Baurechten positiv beeinflusst wird. Die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führt zu einer Verkehrsreduzierung, indem Warensuchverkehr in verstreut liegende Einkaufslagen vermieden und so ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität geleistet wird. Im Ergebnis werden somit auch die Schutzgüter „Klima/Luft“ und „menschliche Gesundheit“ eher

positiv beeinflusst. Allein eine erhöhte Nutzungsdichte in den bereits bestehenden Ortszentren Clausthal und Zellerfeld durch erhöhten Verkehrslärm und erhöhte Luftschadstoffbelastungen können punktuell nicht ausgeschlossen werden. Im Bedarfsfalle kann dem mit verkehrslenkenden Maßnahmen begegnet werden, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht prognostiziert werden können.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind die einschlägigen bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen, wie beispielsweise zum Denkmalschutz, maßgebend, die unabhängig von dem Bebauungsplan weiterhin zu beachten sind.

Der gesetzliche Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelung und öffentliche Belange des Außenbereichs gemäß § 35 Abs. 3 BauGB werden durch den Plan nicht berührt.

§ 9 Abs. 2 a BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden, sich auf Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu beschränken. Die Notwendigkeit zur Festsetzung eines oder mehrerer Baugebiete besteht nicht. Hierin liegt eine bedeutsame Vereinfachung und Beschleunigung, weil sich Städte und Gemeinden auf den Gesichtspunkt der zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren können und nicht zusätzlich auch noch anderweitige Planungsfragen aufgegriffen werden müssen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, § 9 Rn 98 I). Insofern wird vorliegend der Weg gewählt, auf der Grundlage des vorliegenden gesamtstädtischen Konzepts zur Steuerung des Einzelhandels einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

#### Rechtswirkung im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

In formeller Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bebauungsplan nach dem Wortlaut des Gesetzes nur auf „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ erstrecken darf, also nur auf Gebiete im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB erstreckt sich somit nicht auf Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und auch nicht auf den Außenbereich. Seine baurechtliche Regelungskompetenz ist begrenzt auf die unmittelbar im Plan enthaltenen Festsetzungen zur Steuerung von Zentren und Einzelhandel. Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 a BauGB ermächtigt zur Regelung der Art von Vorhaben und deren inhaltlicher und funktionaler Ausgestaltung, also Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmter Prägung (bspw. Kiosk, Backshop) als Art baulicher Nutzung sowie eingeschränkt auf bestimmte Sortimente oder Sortimentsanteile. Eine Ermächtigung zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung besteht nicht. Insofern werden sich in der Planung keine unmittelbaren Festsetzungen zur Größe von Verkaufsflächen oder Geschossflächen finden. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

Die äußere Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der Planzeichnungen für die Ortsteile Clausthal und Zellerfeld (Teilbereich 1) sowie Buntenbock

(Teilbereich 2) berücksichtigt diesen Sachverhalt. Der nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereich wird nicht vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfasst. Die zeichnerische Abgrenzung hat dabei nicht die Rechtsfolge einer Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, aus der ein Rechtsanspruch erwächst.

#### Ausgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Clausthal

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 ist der zentrale Versorgungsbereich des Ortszentrums Clausthal selbst, der nach innen hin ausgegrenzt ist. Sämtliche Festsetzungen beziehen sich somit zunächst einmal auf die zur Zeit noch unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB, d. h. auf Gebiete, von denen aus sich schädliche Fernwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben könnten (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, § 9 Rn 98 I).

#### Wirkung im beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB

Nun existieren im Siedlungsbereich der Bergstadt aber auch zahlreiche Bebauungspläne, aus deren Plangebieten sich gleichfalls schädliche Fernwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entfalten könnten. Die in diesen Plänen gegebenen Festsetzungen zum Einzelhandel gehen nicht konform mit den Entwicklungszielen dieser Satzung, ihnen fehlt die inhaltliche Bezugnahme auf das nun zu Grunde liegende Einzelhandelskonzept.

Die Pläne enthalten entweder keine spezifischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, sondern regeln dies im Rahmen derer allgemeinen Zulässigkeit in den festgesetzten Baugebieten, oder sie enthalten Festsetzungen, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen. Beides genügt nicht dem differenzierten Steuerungsanspruch der vorliegenden Planung. Es ist daher erforderlich, die Pläne entsprechend dem Entwicklungsziel „Einzelhandelssteuerung“ zu ändern oder zu ergänzen. Der unveränderte Fortbestand der Pläne in der gegebenen Form stünde den städtebaulichen Zielen der Bergstadt entgegen und würde die Planung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB inhaltlich konterkarieren.

Für die Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne ist § 9 Abs. 2 a BauGB nicht anwendbar, weil die Arten der zulässigen baulichen Nutzung hier nicht nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen sind. Einschlägige Rechtsgrundlage ist vielmehr § 30 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Eine Ausnahme bilden einfache Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB, soweit in diesen keine Festsetzungen zur Art der Nutzung enthalten sind, da innerhalb derer sich die Zulässigkeit von Vorhaben zum einen nach deren Festsetzungen, zum anderen aber nach § 34 BauGB beurteilt. Damit kommt bei diesen einfachen Bebauungsplänen wiederum § 34 Abs. 3 BauGB zum Tragen, wonach von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

in der Bergstadt ausgehen dürfen. Die Plangebiete dieser einfachen Bebauungspläne ohne Festsetzung eines Baugebietes sind zu behandeln wie der unbeplante Innenbereich.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 sind die Plangebiete, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne existieren und für die neue Regelungen nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes erforderlich sind, kenntlich gemacht. Die betreffenden Bebauungspläne sind in den nachstehenden Tabellen Nr. 1 und Nr. 2 aufgelistet. Die Prüfung und Abwägung der vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen hat ergeben, dass die städtebaulichen Konzepte der jeweiligen Pläne sinnhaft ergänzt oder geändert werden.

Die Satzungsexemplare der vorhandenen Bebauungspläne werden nach Abschluss des Verfahrens mit entsprechenden Hinweisen versehen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 sind die im gemeinsamen Verfahren geänderten Pläne deutlich graphisch und textlich hervorgehoben.

**Tabelle 1: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Relevanz für das Einzelhandelskonzept im Teilgebiet 1**

A1	B-Plan Nr. 1	Bremerhöhe - Süd (teilweise)	WR
A2	B-Plan Nr. 1 A	Bremerhöhe - Süd (teilweise)	WR
A3	B-Plan Nr. 2	Mühlenstraße	WR
B1	B-Plan Nr. 2 A	Mühlenstraße - Süd	WA
A4	B-Plan Nr. 3	An den Abtshöfen	WR
A5	B-Plan Nr. 4	Kleine Höhe	WR
A6	B-Plan Nr. 4 A	Kleine Höhe	WR
A7	B-Plan Nr. 5	Treuer Halde	WR
A8	B-Plan Nr. 7	Waldsiedlung Mönchstalweg (teilweise)	WR
B2	B-Plan Nr. 7	Waldsiedlung Mönchstalweg (teilweise)	WA
D1	B-Plan Nr. 8	Am oberen Pulverweg	GE
B3	B-Plan Nr. 10	Hinterm Zellbach	WA
A9	B-Plan Nr. 13	Eschenbacher Teiche (teilweise)	WR
B4	B-Plan Nr. 13	Eschenbacher Teiche (teilweise)	WA
A10	B-Plan Nr. 14	Bockswieser Höhe	WR
B5	B-Plan Nr. 25	Zellweg	WA
B6	B-Plan Nr. 27	Oberer Feldgraben	WA
B7	B-Plan Nr. 29/I	Am Waldseebad	WA
A11	B-Plan Nr. 32	Parksiedlung Am Wiesengrund	WR
B8	B-Plan Nr. 36 III	Stadtzentrum (teilweise)	WA
C1	B-Plan Nr. 56	Erweitertes Stadtzentrum (teilweise)	MI
D 2	B-Plan Nr. 60	Schalcker Weg	GE

E 1	B-Plan Nr. 66	Goslarsche -/Bornhardtstraße (teilweise)	MK
F 1	B-Plan Nr. 67	Schulstraße/Rollstraße	WB
B 9	B-Plan Nr. 75	Nördliche Robert-Koch-Straße (teilweise)	WA
C 2	B-Plan Nr. 75	Nördliche Robert-Koch-Straße (teilweise)	MI
B 10	B-Plan Nr. 84	Altenpflegeheim Schützenhaus	WA
A 12	B-Plan Nr. 85	Hausherzberger Weg	WR
B 11	B-Plan Nr. 93	Am Eschenbacher Graben	WA

**Tabelle 2: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Relevanz für das Einzelhandelskonzept im Teilgebiet 2**

A13	B-Plan Nr. 1	Buntenbock, Am Sumpfteich (teilweise)	WR
B 12	B-Plan Nr. 1	Buntenbock, Am Sumpfteich (teilweise)	WA
A 14	B-Plan Nr. 2	Buntenbock, Südlich des Sumpfteiches	WR
B 13	B-Plan Nr. 3	Buntenbock, Oberfeld	WA
B 14	B-Plan Nr. 76	Buntenbock, Nördl. Alte Fuhrherrenstr.	WA
B 15	B-Plan Nr. 94	Buntenbock, Moosholz	WA

Eine Ausnahme von dem beschriebenen Vorgehen bildet der Bebauungsplan Nr. 80 A „Ostbahnhof“, für den der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld in seiner Sitzung am 03. Dezember 2009 zunächst einen Aufstellungsbeschluss fasste und anschließend eine Veränderungssperre erließ. Das Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld kommt zu dem Ergebnis, dass es sich im Rahmen der Zentrenstruktur mit den beiden Ortszentren in Clausthal und in Zellerfeld mit dem Einkaufszentrum am Ostbahnhof um einen „Ergänzungsstandort“ handelt, der durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung als funktionale Konkurrenz für beide Ortszentren und die Nahversorgung zu bewerten ist. „Jedoch ist dieser Standortbereich durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt und verkehrlich gut angebunden, so dass er als autokundenorientierter Standort im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze zur Erweiterung oder Neuansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment weitergenutzt werden sollte.“ Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 „Einzelhandel Bauhofstraße“ bedarf es gleichfalls eines eigenständigen Verfahrens, da die Änderung der Zulässigkeit von nahezu ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten in nicht zentrenschädlichen Einzelhandel und zusätzlicher sonstiger gewerblicher Nutzung die Grundzüge der Planung berührt und somit das Verfahren einer vereinfachten Änderung nicht in Betracht kommt.

Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“ wird als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die in der Tabelle 1 aufgelisteten Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan Nr. 20 geändert. Die maßgeblichen Verfahrensschritte ergeben sich aus der nachstehenden Übersicht:

**Tabelle 3: Verfahrensübersicht**

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	03.12.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.06.2011
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.06. - 27.07.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	29.09.2011

## 2.2 Übergeordnete Vorgaben und Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsens aus dem Jahr 2008 weist der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld die Funktion eines Mittelzentrums zu. Gemeinsam mit den Städten Goslar, Bad Harzburg und Seesen bildet die Bergstadt einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Funktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben enthält das LROP u. a. die folgenden Ausführungen:

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig,
  - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

(vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 61, 62)

Das „Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig - Analysebericht 2008 - Landkreis Goslar“ führt aus, dass die Zentralitätswerte der Samtgemeinde Oberharz sowohl im periodischen, als auch im aperiodischen Bedarf angesichts von Tourismus und der Kaufkraft von rund 3.000 Studenten eher kritisch zu sehen seien. In Altenau existierten mehrere sehr kleinteilige Lebensmittelgeschäfte, der Ortsteil Torfhaus verfüge lediglich über einen Kiosk, in Schulenberg gebe es einen Bäcker und einen Metzger, in der Bergstadt Wildemann zwei kleinteilige „Tante-Emma-Läden“. Abweichend davon sei die Nahversorgungssituation in Clausthal-Zellerfeld sehr gut. Mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter seien über das Stadtgebiet verteilt. Im Ortsteil Buntenbock hingegen existiere allerdings lediglich ein Metzger.

Auch im aperiodischen Bereich werde die Dominanz der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den Einzelhandel der Samtgemeinde Oberharz deutlich. Es gebe zahlreiche, oft noch inhabergeführte Betriebe. Dennoch leide auch die Innenstadt Clausthal-Zellerfelds zunehmend unter dem erheblichen Kaufkraftabfluss, was sich u. a. in dem „Absterben“ der B- und C-Lagen seitlich der Adolph-Roemer-Straße bemerkbar mache. Der Verfasser des Analyseberichtes 2008 gelangt zu folgendem Fazit: „Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist derzeit mit der Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes befasst und damit auf dem richtigen Weg, die Probleme des örtlichen Einzelhandels, etwa die hohen Kaufkraftabflüsse und das Schrumpfen der Innenstadt, in den Griff zu bekommen. Die übrigen Orte

der Samtgemeinde werden aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen auch künftig kaum ausreichende Versorgungsstrukturen aufbauen können.“

(vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig - Analysebericht 2008 - Landkreis Goslar, S. 72)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz in seiner derzeit wirksamen Fassung stellt für das Plangebiet (unbeplanter Innenbereich und zu ändernde bzw. zu ergänzende Bebauungspläne) unterschiedliche Baugebietsarten gemäß der BauNVO dar. In diese Systematik greift der vorliegende Bebauungsplan nicht ein, da keine Baugebietsarten festgesetzt werden. Aus der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes zur Stadtentwicklung geht die Förderung der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hervor. Die Förderung und Vitalisierung der Zentren, verbunden mit der Herstellung der Stadtidentität bei Bewohnern und Besuchern, genießt höchste Priorität. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen insofern in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

### **2.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Innenbereich der Ortsteile Clausthal und Zellerfeld (Teilgebiet 1), ohne den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Clausthal, sowie den Innenbereich des Ortsteils Buntenbock (Teilgebiet 2).

Maßgebend für die unterschiedliche Betrachtung der zentralen Stadträume innerhalb der Bergstadt ist die jeweils unterschiedliche Zuweisung der funktionalen Aufgaben. Dem Hauptzentrum Clausthal kommt dabei eine größere Bedeutung zu als dem Nebenzentrum Zellerfeld. Das Einzelhandelsgutachten spricht für das Hauptzentrum u. a. folgende Empfehlungen aus:

- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Hauptzentrums resultieren könnten;
- Ausbau der Angebotsvielfalt im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion;
- Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten zur Steigerung der Zentralität der Bergstadt;
- Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Warengruppen.

(vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 82 - 85)

Diese Zielsetzungen führen zu folgenden planungsrechtlichen Regelungen:

- Keine Festsetzungen im Zentralen Versorgungsbereich als offenes Entwicklungsangebot gegenüber allen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen;
- Klare städtebauliche Definition des Bereichs um die Adolph-Roemer-Straße als Zentraler Versorgungsbereich für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld.

Die Grenzziehung verläuft im Norden hinter der Bebauung des Kronenplatzes, im Osten zunächst hinter den bebauten Grundstücken entlang der Adolph-Roemer-Straße, weiter südlich dann entlang der Straße „An der Marktkirche“ und der Sägemüllerstraße, im Süden hinter dem Grundstück des Fachmarktstandortes und im Westen zunächst entlang der Osteröder Straße und nach Norden hin hinter den bebauten Grundstücken entlang der Adolph-Roemer-Straße. Im Zweifel gelten als Außengrenzen der Zentrenlagen gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 die äußeren Straßenbegrenzungen der Straßen und wo keine Straßen sind, die äußeren Grenzen der Grundstücke, die den äußeren Rand der Zentrenlagen bilden.

Hinsichtlich des Nebenzentrums Zellerfeld liegt der Sachverhalt anders. Zunächst ist anzumerken, dass das Nebenzentrum Zellerfeld nach dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aus zwei räumlich getrennten Abschnitten mit einer mehrere Hundert Meter großen Zwischendistanz an der Goslarschen Straße besteht. Neben der räumlichen Trennung werden den beiden Abschnitten auch unterschiedliche Funktionen zu Teil.

Der südliche Abschnitt mit dem Schwerpunkt „Tourismus“ wird im Norden begrenzt durch die Bäckerstraße bzw. die bebauten Grundstücke entlang der Bornhardtstraße, im Osten durch die Bebauung entlang der Goslarschen Straße, im Süden durch die Marktstraße und im Westen durch die Schützenstraße im Süden und die Treuerstraße im Norden. Das Einzelhandelskonzept spricht u. a. folgende Empfehlungen für die weitere Entwicklung dieses Bereiches aus:

- Ausbau der zentralen touristischen Angebote, vorwiegend im Bereich Gastronomie;
- Ausbau eines zielgruppenorientierten, kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandels;
- Etablierung weiterer wiederkehrender Events neben dem Bauernmarkt;
- Verzahnung von Tourismus und Einzelhandel für die Weiterentwicklung des Zentrums Zellerfeld vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Tourismus für den Stadtteil Zellerfeld.

(vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 88, 89)

Die speziellen Zielsetzungen mit dem Schwerpunkt der Förderung des Tourismus machen es erforderlich, den beschriebenen, räumlich getrennt gelegenen südlichen Abschnitt des Nebenzentrums Zellerfeld mit in den Plangeltungsbereich einzubeziehen, um mit textlichen Festsetzungen steuernd auf die ausgesprochenen Empfehlungen reagieren zu können. Der Bereich soll sich zudem in seinem städtebaulichen Gewicht und seinen Funktionen erkennbar von dem Zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum Clausthal absetzen. Die dabei entstehende planerische Hierarchie kommt in erster Linie durch den Ausschluss großflächiger Einheiten zum Tragen.

Für den nördlichen Abschnitt des Nebenzentrums Zellerfeld liegt der Schwerpunkt auf der „Stadtteilversorgung“. Dieser Bereich wird begrenzt im Norden vom unbebauten Ortsrand von Zellerfeld, im Osten von der Goslarschen Straße, im Süden durch die Wohngrundstücke Goslarsche Straße 59 b - d und im Westen durch die bebauten Grundstücke entlang der Goslarschen Straße und den Lebensmittelbetrieben am nördlichen Ende. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr. 87, der nicht von Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 20 betroffen ist. Die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches wird im Sinne des der Planung zugrunde liegenden Gutachtens auf Nahversorgungsaufgaben begrenzt bleiben.

(vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 88)

## **2.4 Angaben zum Bestand**

Die Beschreibung der Bestandssituation beschränkt sich auf die dieser Planung zu Grunde liegende Betrachtung der gesamtstädtischen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer geordneten Versorgungs- und Zentrenstruktur in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Dabei kann auf die zusammenfassenden Aussagen, basierend auf der Bestandserhebung und -analyse im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes des Büros Stadt + Handel vom November 2009, zurückgegriffen werden.

Clausthal-Zellerfeld verfügt über eine mehrpolige Zentrenstruktur mit den beiden Ortszentren in Clausthal und in Zellerfeld sowie dem Ergänzungsstandort „Einkaufszentrum am Ostbahnhof“. Es existieren 101 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 20.500 m<sup>2</sup>. 55 % der Einzelhandelsbetriebe sind in den Ortszentren Clausthal und Zellerfeld angesiedelt. Die Einwohnerzahl der Bergstadt liegt bei 13.077, von denen 9.020 in Clausthal, 3.460 in Zellerfeld und 597 in Buntenbock gemeldet sind. Einschließlich der Bevölkerung in der restlichen Samtgemeinde Oberharz (Altenau, Wildemann, Schulenberg) beträgt die Einwohnerzahl 16.119.

Die Bergstadt erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer

Bedarf, Papier/Schreibwaren/Bürobedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) eine gute strukturelle Ausstattung. Die Zentralität liegt hier bei 115 %. Anders verhält es sich im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich, in denen die Zentralität lediglich 69 % bzw. 68 % beträgt.

Anhand von Haushalts-, Passanten- und Einzelhändlerbefragungen stellte sich heraus, dass insbesondere im Bereich „Bekleidung“ zusätzliche Angebote vermisst werden. Darüber hinaus ist die Kundenzufriedenheit mit den Ortszentren deutlich ausbaufähig. Die Faktoren „Aufenthaltsqualität“ und „Bummeln und Verweilen“ bergen ein spürbares Entwicklungspotential. An objektiven Kriterien ist zu bemängeln, dass die häufig kleinteilige Immobilienstruktur in den Zentren eine Ansiedlung von Filialisten mit marktgängigen Ladengrößen von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr erschwert.

Die Festsetzungen der nachfolgend aufgelisteten Bebauungspläne stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des „Zentralen Versorgungsbereichskonzepts“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und unterlaufen somit nicht die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Es handelt sich entweder um Bebauungspläne, aufgrund derer Festsetzungen Einzelhandel nicht zulässig ist (B-Pläne Nr. 1, 1 A, 6, 9, 10 A, 11, 18, 24, 43, 44, 49, 92), Einzelhandel zulässig ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (B-Pläne Nr. 36 III, 56, 57, 66, 87) oder die neu überplant werden im Sinne des Einzelhandelskonzepts für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (B-Plan Nr. 80). Da es insoweit an einem Regelungserfordernis fehlt, sind die Flächen folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“ einbezogen worden:

**Tabelle 4: Rechtskräftige Bebauungspläne ohne Relevanz für das Einzelhandelskonzept**

B-Plan Nr. 1	Bremerhöhe - Süd (teilweise)	Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 1 A	Bremerhöhe - Süd (teilweise)	Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 6	Feldgraben	SO „TU“
B-Plan Nr. 9	Spiegeltaler Straße	Verkehrsfläche
B-Plan Nr. 10 A	Zellbach	SO „Altenwohnen“
B-Plan Nr. 11	Kreissonderschule und Volksschule	Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 18	Campingplatz Prahljust	SO „Camping“
B-Plan Nr. 24	Oberer Hauserzberger Teich	SO „Ferienwohnen“
B-Plan Nr. 36 III	Stadtzentrum (teilweise)	Kerngebiet
B-Plan Nr. 43	OT Buntenbock „Harzer Ferienhäuser“	SO „Fremdenverk.“
B-Plan Nr. 44	Campingplatz Waldweben	SO „Camping“
B-Plan Nr. 49	Sporthalle Bremerhöhe	Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 56	Erweitertes Stadtzentrum (teilweise)	Kerngebiet
B-Plan Nr. 57	Adolph-Römer-Straße 7 / Kronenplatz	Kerngebiet
B-Plan Nr. 66	Goslarsche Str. / Bornhardtstr. (tw.)	Kerngebiet

B-Plan Nr. 80	Sondergebiet Am Ostbahnhof	SO „Einzelhandel“
B-Plan Nr. 81	Pulverhaus	Gewerbegebiet
B-Plan Nr. 82	Dorotheer Zechenhaus	Gewerbegebiet
B-Plan Nr. 87	Nahversorgungsprojekt Zellerfeld	SO „Einzelhandel“
B-Plan Nr. 92	Kurklinik Am Hasenbach	SO „Kurklinik“

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Die textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 beziehen sich ganz wesentlich auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Zusammenhang mit den darin angebotenen Sortimenten und dem Merkmal der Großflächigkeit. Einige Festsetzungen gehen noch auf besondere Situationen einzelner Bestandspläne ein.

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

##### **3.1.1 Unbeplanter Innenbereich**

Der unbeplante Innenbereich ist Gegenstand der Steuerung des Einzelhandels gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB. Entsprechend sind die Grenzen des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB graphisch und textlich festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen derzeit noch rechtskonforme, jedoch städtebaulich nicht dem vorbesprochenen Konzeptgedanken sich unterordnende Einzelhandelsansiedlungen entweder auf Bereiche gelenkt werden, die dem Zentrenkonzept entsprechen, oder hinsichtlich ihrer Zentralität auf eine Wirkung begrenzt werden, die der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dient. Vor dem Hintergrund der bereits eingetretenen Defizite des zentralen Versorgungsbereiches und befürchteter weiterer Einbußen der Qualität des Einzelhandelsangebotes, soll die weitere Entwicklung ausdrücklich geplant hinsichtlich der räumlicher Lage weiterer Einzelhandelseinrichtungen verlaufen. Dazu sind alle sich eignenden Flächen und auch Flächen, deren Eignung derzeit noch nicht ablesbar ist, im Innenbereich zu erfassen. Aus diesem Grund wird der gesamte unbeplante Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB der plangebenden Bergstadt Clausthal-Zellerfeld in den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes einbezogen (textliche Festsetzung I.1).

##### **3.1.2 Bestehende rechtswirksame Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB**

Teile des Bebauungszusammenhangs der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind bereits mit rechtswirksamen Bebauungsplänen überzogen. In den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne sind nach deren Rechtssetzung auch solche Einzelhandelsansiedlungen zulässig, die dem Konzept zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches widersprechen. Einige der Pläne treffen keine besonderen Aussagen zum Einzelhandel, sondern arbeiten das Thema im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit von

Einzelhandelseinrichtungen ab. Andere Pläne stehen den städtebaulichen Entwicklungszielen in ihren Festsetzungen entgegen oder sind hinsichtlich ihrer Gebietsabgrenzung nicht kompatibel. Daher sind alle Pläne, die nicht mit dem sektoralen Ziel im Sinne § 9 Abs. 2 a BauGB vereinbar sind, mit den neuen städtebaulichen Zielen der Bergstadt zu harmonisieren. Lediglich die Bebauungspläne Nr. 80 und Nr. 97, „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ und „Einzelhandel Bauhofstraße“, deren inhaltliche Ausrichtung hinsichtlich ihrer Zentralität und ihres Einzelhandelsangebotes noch konzeptionell zu bearbeiten sind, werden außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens weiter entwickelt. Dies wird streng innerhalb der inhaltlichen Zielsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes geschehen. Weitere Ausnahmen von diesem wird es nicht geben, da bereits einzelne Pläne das gesamtstädtische Entwicklungsziel gefährden könnten.

### **3.1.3 Zentraler Versorgungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs**

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wurde der als „Zentraler Versorgungsbereich“ i. S. d. § 9 Abs. 2 a BauGB definierte Bereich der Ortsmitte des Ortsteils Clausthal ausgenommen, da hier kein städtebaulicher Lenkungsbedarf hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels besteht. Im Zentralen Versorgungsbereich sollen ausdrücklich alle Formen des Einzelhandels und der Dienstleistungen zulässig sein, um die Herausbildung und Stärkung einer urbanen Nutzungsmischung zuzulassen. Die in dem Bereich geltenden Festsetzungen von Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO der Bebauungspläne 36 III, 56 und 57 bereiten diese Nutzung ausreichend vor und treffen auch die notwendigen Festsetzungen zur Feinsteuerung. Es besteht damit eine der materiell-rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 2 a, letzter Satz, BauGB für den Bebauungsplan Nr. 20. Daher ist der zentrale Versorgungsbereich nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 (textliche Festsetzung I.2).

Der Bereich unterscheidet sich in seiner räumlichen Abgrenzung leicht von dem im Einzelhandelskonzept dargelegten zentralen Bereich. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und der Leerstandproblematik sowie aus den konkreten baulichen, am Stadtgrundriss ablesbaren Grenzziehungen, wurde der in der hiesigen Planung festgesetzte zentrale Versorgungsbereich etwas enger gefasst, um in Zukunft zentrale Einrichtungen und Angebote innerhalb einer kompakten Fläche zu konzentrieren und damit die Herausbildung eines urbanen Nutzungsschwerpunktes zu befördern. Dabei sind immer noch ausreichende mittel- und langfristige Reserven für die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des zentralen Bereiches berücksichtigt. Dazu ist hervorzuheben, dass die großflächige Umnutzung, Konversion und Neubebauung innerstädtischer Bestandsflächen und Bestandsgebäude neue städtebauliche Aufgaben sind, die einer vertiefenden Planung bedürfen und auch eigene Verfahren erforderlich machen. Der Bebauungsplan Nr. 20 liefert für diese teilräumlichen Entwicklungen lediglich das gesamtstädtische Entwicklungskonzept.

Aus dem gleichen Grunde sieht der Bebauungsplan Nr. 20 die Ortmitte des Ortsteils Zellerfeld nicht als zentralen Versorgungsbereich für gesamtstädtische Aufgaben vor, sondern als unterzentrale Fläche mit sektoralen Aufgaben in der Nahversorgung und insbesondere im Tourismus.

### **3.2 Steuerung des Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB**

Die Festsetzungen bedienen sich folgender Instrumente und Begriffe:

#### **3.2.1 Begriff „Einzelhandelsbetrieb“**

Einzelhandelsbetriebe sind alle selbstständigen Verkaufsstätten im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einzelhandelsbetrieb dann als selbständig anzusehen, „wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dies ist bei einem Betrieb zu bejahen, der über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt“ (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8. 05). Ergänzend zu dieser Definition wird festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Betriebe sind, deren Verkauf sich ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher richtet.

Im Umkehrschluss sind unselbständige Verkaufsstätten nicht als Einzelhandelsbetriebe einzuordnen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot in einem nur untergeordneten Zusammenhang mit einer anderen Nutzung steht, die lediglich abgerundet wird (z. B. Speisen- und Getränkeverkauf in Sportstätten oder Theatern, kleinere Verkaufsbereiche wie Blumenstände oder Backshops in großflächigen Einzelhandelsbetrieben). Eine unselbständige Verkaufsstätte, die als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, fällt demnach nicht unter den Begriff des Einzelhandelsbetriebs.

#### **3.2.2 Begriff „Clausthal-Zellerfelder Liste“**

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Clausthal-Zellerfeld als zentrenrelevant bewerteten Sortimente erforderlich. Die als zentrenrelevant zu bezeichnenden Warensortimente wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld untersucht und dort in den Teilen S I und S II der „Clausthal-Zellerfelder Liste“ aufgeführt. Der Teil der Liste, der die steuerungsbedürftigen, d. h. zentrenrelevanten Warensortimente festhält, ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (textliche Festsetzung II.1). Die qualitative Steuerung von angebotenen Warensortimenten ist Voraussetzung für das Erreichen der städtebaulichen Ziele der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Dies ist ein Ergebnis

des von der Bergstadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Bestandssituation, zum anderen die Zielperspektive von Bedeutung. Daher können auch solche Sortimente zentrenrelevant sein, die derzeit nur in geringem Maße vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig in den zentralen Versorgungsbereichen verstärkt angesiedelt werden sollen. Als rechtliche Vorgabe dient das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens in Verbindung mit einer Einzelfallbetrachtung bezogen auf die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept, S. 102). Es wurden nicht nur die in der Liste des Statistischen Bundesamtes benannten Sortimentsklassen, sondern auch die darunter zählenden Unterklassen geprüft. Nicht alle zu einer zentrenrelevanten Sortimentsklasse zählenden Sortimente wurden als zentrenrelevant eingestuft.

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten werden auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente benannt. Ihnen kommt eine besondere Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch immer als zentrenrelevant bewertet. Die in der Clausthal-Zellerfelder Liste gutachterlich als nicht zentrenrelevant festgehaltenen Warensortimente bedürfen nicht der städtebaulichen Steuerung. Sie sind daher nicht Teil der Festsetzungen dieser Satzung.

Der nachfolgenden Liste liegt die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, zu Grunde.

**Tabelle 5: Sortimentsliste für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Textliche Festsetzung II.1 („Clausthal-Zellerfelder Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und Zubehör

Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)

	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngermitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, Putz- und Reinigungsmittel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln, Haushaltschemie.
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheke
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitungen und Zeitschriften
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelegen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und Truhen)
Gartenartikel (ohne	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n.

Gartenmöbel)	aus 47.52.1	g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.4	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Leuchten und Lampen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

### 3.2.3 Begriff „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Die Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 2 a BauGB ist nicht dazu geeignet, Einzelhandelseinrichtungen hinsichtlich der exakten Größe ihrer Verkaufsflächen zu steuern. Diese Festsetzungstiefe würde dem zwar verbindlichen, jedoch auf der Ebene eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes arbeitenden Plan nicht entsprechen. Dem Maßstab des Planes entsprechend ist jedoch die verbindliche städtebauliche Kategorisierung der Größe von Einzelhandelsbetrieben in „großflächig“ und „nicht großflächig“. Diese Unterscheidung hinsichtlich des städtebaulichen Gewichts der Größe von Verkaufsflächen wird sowohl durch geltende Rechtsvorschriften (§ 11 Abs. 3 BauNVO), als durch die laufende Rechtsprechung bestätigt. Sie erfährt eine weitgehende Konkretisierung zur Größe von Verkaufsflächen - und welche Flächen hierunter zu fassen sind - durch das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10/04).

Vorschrift: § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

„Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden

kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu.“

Sogenannte großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Insbesondere sind sie in Wohngebieten nicht zulässig.

Nach der früheren Rechtsprechung war für das Merkmal der Großflächigkeit eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> maßgeblich. Dieser Schwellenwert ist nunmehr auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Gleichzeitig stellte das BVerwG jedoch dar, dass die so genannten Vorräume und Thekenbereiche bei der Berechnung der Verkaufsfläche hinzuzusetzen sind.

### **3.2.4 Begriff „Kernsortimente“**

Die vorliegende Satzung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch und vor allem unter dem Gesichtspunkt der dort angebotenen Warensortimente. Da es üblich ist, in Einzelhandelseinrichtungen sowohl Waren aus zentrenrelevanten Sortimenten, als auch aus nicht zentrenrelevanten Warengruppen anzubieten, muss im Sinne einer nachvollziehbaren und planerisch sinnvollen Regelung eine klare Unterscheidung getroffen werden, ab welchem Anteil zentrenrelevanter Sortimente am Gesamtangebot einer Einzelhandelseinrichtung eine städtebauliche Relevanz vorliegt, die einer Regelung im Sinne der plangebenden Bergstadt bedarf.

Kernsortimente im Sinne dieser Satzung sind Sortimente, die den Hauptumsatz des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes ausmachen und mindestens 60% der Verkaufsfläche beanspruchen. Da eine gesetzliche oder durch Rechtsprechung geklärte Marge für diesen Begriff nicht besteht, wird hier auf Fachliteratur und diesbezügliche Erlasse Bezug genommen:

„Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment, die Sortimentsmitte, z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Handelsunternehmens sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz des jeweiligen Betriebs getätigt.“

(Ursula Hansen: Absatz- und Beschaffungsmarketing des Einzelhandels, 2. Aufl., Göttingen 1990, S. 206-211)

und

„Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“

(Einzelhandelserlass NRW, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport - II A 3 - 16.21 - d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr - 232 - 58 - 28 -, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VI A 2 - 94.31.20 - u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen - II A 1 - 901.11 - v. 7. 5. 1996l)

Die Festlegung der Marge 60 % der Verkaufsfläche in dieser Satzung erscheint als der geringste noch sinnvolle Regelungseingriff, der zumindest das Überwiegen eines als Kernsortiment festgestellten Angebotes gegenüber anderen Sortimenten erfordert. Es wird zudem Einzelhandelseinrichtungen, die bestimmte Kernsortimente führen, die Möglichkeit eingeräumt, in vertretbarem Umfang andere Randsortimente zu vertreiben (Festsetzung II.2).

### **3.3 Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich**

#### **3.3.1 Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente**

Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickeln eine Zentralität, die dazu geeignet ist, schädliche Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich einer Stadt zu entwickeln. Schädliche Auswirkungen, denen entgegengewirkt werden soll, sind städtebaulich relevante Entwicklungen, wie Kaufkraftabfluss, Verlust der Tragfähigkeit des gewollten zentralen Versorgungsbereichs für „Magnetbetriebe“ mit breitem Sortiment, die im Zusammenspiel mit anderen kleinteiligen Einzelhandelsformen und Dienstleistern die urbane Mitte einer Kommune maßgeblich aufwerten, Auflösung historisch angestammter und attraktiver Geschäftslagen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann daher ihrer Art nach eingeschränkt werden und zwar in dem Maße, das sicherstellt, dass die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen nicht eintreten.

Die Ausgangssituation in Clausthal-Zellerfeld für den Bestand und die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wird aus städtebaulicher Sicht so bewertet, dass jedes einzelne weitere zentrenrelevante Angebot mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen behaftet sein wird. Die Satzung Bebauungsplan Nr. 20 schließt deshalb mit der Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im unbeplanten Innenbereich generell und mit Ausnahmeverbehalt aus. Diese umfassende Regelung wird so getroffen, weil ein ausdrückliches Steuerungsbedürfnis hinsichtlich der Art der angebotenen Warensortimente in Abhängigkeit von deren städtebaulicher Relevanz für die Herausbildung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches besteht. Die Möglichkeit, keinen generellen Ausschluss festzusetzen sondern lediglich die allgemein zulässigen Einzelhandelseinrichtungen einzeln gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu steuern, erscheint aufgrund der hohen Priorität des Stadtentwicklungszieles „Zentrenentwicklung“ und im Sinne einer rechtssicheren Handhabung des

Planes als nicht ausreichend.

### **3.3.2 Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Die Regelung des § 9 Abs. 2 a BauGB ermächtigt auch zur Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich des städtebaulichen Merkmals der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann analog § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO regelmäßig davon ausgegangen werden, dass diese mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verbunden sind. Im Falle der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist zu befürchten, dass derartige Ansiedlungen mit nicht nur unwesentlichen und negativen Auswirkungen einhergehen würden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Bewertung aller Teilräume des unbeplanten Innenbereichs. Zudem unterstützt diese Annahme das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens und die während der vergangenen Jahre eingetretenen Defizite. Daher sind gemäß textlicher Festsetzung III.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich unzulässig. Dies betrifft auch solche Betriebe, deren Kernsortimente nicht als zentrenrelevant gelten, weil auch solche Betriebe mit Überschreiten der Grenze zur Großflächigkeit eine Zentralität entwickeln, die den städtebaulichen Entwicklungszielen der satzungsgebenden Stadt widersprechen. Die Festsetzungen zum Ausschluss der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist ein Grundzug dieser Planung.

### **3.3.3 Ausnahmen für generell unzulässige Einzelhandelsbetriebe**

Es soll ein kleiner, die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Bestandsbetriebe, Wahrung und Entwicklung einer angemessenen Nahversorgung, berücksichtigender Korridor zulässiger Vorhaben eingeräumt bleiben. In der Regel werden es Bäckereien, Metzgereien oder deren Filialen sein, die diese Ausnahme für sich in Anspruch nehmen. Damit bleibt einerseits das generelle städtebauliche Ziel der Zentrenentwicklung gewahrt, zum anderen werden den vielfältigen Vertriebsformen maßstäbliche und klare Grenzen gesetzt.

Der umfassende Ausschluss zentrenschädlicher Einzelhandelseinrichtungen sieht folgende Ausnahmeregelungen vor:

#### **3.3.3.1 Ausnahmen zur Nahversorgung im unbeplanten Innenbereich**

Das Entwicklungsziel des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches der Bergstadt lässt dort Ausnahmen zu, wo diese dazu geeignet sind, mit Hilfe maßstäblicher Vorhaben städtebauliche Qualitäten zu erzeugen, die nicht in Konkurrenz zur Ortsmitte treten und die dort, wo es notwendig erscheint, der besseren Wohn- und Versorgungsqualität der Bevölkerung dienen. Um dies zu erreichen sind die Ausnahmen unter Festsetzung III.3.a an Eingangsbedingungen geknüpft. Ziel der Festsetzung ist die Formulierung eines

rechtssicheren - und auch für Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbaren - Rahmens und zugleich die klare Abgrenzung gegenüber solchen Vorhaben, die eine unerwünschte Zentralität entwickeln würden.

### **3.3.3.2 Ausnahmen für kleinteilige Verkaufseinrichtungen im unbeplanten Innenbereich**

Die in Festsetzung III.3.b vorgesehenen zulässigen Ausnahmen für Kioske, Trinkhallen und den Verkauf in Tankstellen berücksichtigt, dass es sich bei derartigen Einrichtungen um kleinteilige Angebote handelt, die nicht in die Nähe zentraler Versorgungsaufgaben rücken. Ihre Nennung ist notwendig, da es sich um Einzelhandelseinrichtungen handelt. Sie berühren jedoch nicht das Entwicklungsziel der Planung und begründen kein Steuerungserfordernis.

### **3.3.3.3 Ausnahmen für Gewerbe und Handwerk im unbeplanten Innenbereich**

Die Ausnahme soll Handwerksbetrieben und Gewerben die Möglichkeit zum Direktverkauf ihrer Produkte einräumen und ihren wirtschaftlichen Betrieb unterstützen. Die Begrenzung hinsichtlich Umfang und Sortimenten sowie die erforderliche Bindung an den Betrieb sind damit begründet, dass solche Betriebe durchaus hoch zentrenrelevante Produkte herstellen können. Deren Verkauf soll auf den Direktvertrieb begrenzt bleiben.

### **3.3.3.4 Ausnahmen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im unbeplanten Innenbereich**

Die Ausnahmeregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass solchen Betrieben zur Gestaltung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtsortiments auch in begrenztem Umfang der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten ermöglicht werden soll.

### **3.3.4 Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen und Fremdkörperfestsetzung im unbeplanten Innenbereich**

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung eines Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels und zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beschreitet die Plangeberin neue Wege. Zwar besteht über den baurechtlichen Bestandsschutz für rechtswirksame Bau- und Nutzungsgenehmigungen hinaus kein justitierbarer Vertrauensschutz, den der Bebauungsplan Nr. 20 berühren würde; dennoch soll den bestehenden Einrichtungen und Nutzungen eine angemessene Möglichkeit für den Bestand und die weitere Entwicklung eingeräumt werden. Dieser Schutz ist begrenzt auf bestehende Einrichtungen und Anlagen mit dem Ziel, diesen Aufgaben zur Nahversorgung zuzuweisen. Ihre Erneuerung ist nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen ist ihre Erweiterung über die Schwelle der Großflächigkeit und

die zusätzliche Aufnahme rein zentrenrelevanter Sortimente.

Damit wird betroffenen Einzelhandelsgeschäften eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für technisch oder betrieblich erforderliche bauliche Maßnahmen angeboten und darüber hinaus eine über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Standortgarantie gewährt. Gleichzeitig dient die Festsetzung dazu, Ansätzen zu zentrenschädlichen Entwicklungen von vorne herein zu begegnen und diese in dafür geeignete Bereiche zu lenken.

### **3.4 Ergänzung und Änderung von bestehenden Bebauungsplänen**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 verfolgten städtebaulichen Ziele müssen durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen flächendeckend über das Stadtgebiet hinweg gelten. Um dies sicherzustellen, wird zum einen im Wege der Regelung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB der unbeplante Innenbereich gemäß § 34 BauGB sektoral beplant (siehe Punkt 3.3 dieser Begründung). Zum anderen ist es zur Durchsetzung der städtebaulichen Steuerungsziele erforderlich, auch die Teile des Stadtgebietes in die hiesige Planung einzubeziehen, die bereits unter die planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift des § 30 BauGB fallen, weil dort bereits geltende Bebauungspläne bestehen (siehe Tabelle 1 und Punkt 3.1.2 dieser Begründung). Die Änderung erfolgt im Wege eines gemeinsamen Verfahrens, das auf die einzelnen Pläne jeweils eingeht.

#### **3.4.1 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WR“, Teilgebiete A 1 bis A 14**

Der Ausschluss der Ausnahme gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen“, dient der Vermeidung zentrenschädlicher Nutzungsansätze. Es wird zudem eine städtebaulich gewollte Hierarchisierung der Zentralität von Gebieten für die Ansiedlung von Versorgungsangeboten begründet, in der gut erreichbare Reine Wohngebiete keinen Anspruch entwickeln, eigene Versorgungsstrukturen aufzubauen. Alle vorgenannten Gebiete liegen in Bereichen, die entweder in problemlos erreichbarer Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich oder zu anderen Bereichen liegen, in denen Einrichtungen zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind. Insofern schafft diese Festsetzung keine unbilligen Härten oder begründet keine städtebaulichen Qualitätsverluste bei der Nahversorgung der Wohnbevölkerung. Die Festsetzung IV.2 WR entwickelt daher die mit dem Ziel der Bauleitplanung verfolgte Wirkung. Ausnahmen von der Regelung sind nicht vorgesehen.

### **3.4.2 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WA“, Teilgebiete B 1 bis B 15**

Der generelle Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) ist begründet mit der gewollten Unterbindung zentrenschädlicher Ansätze für Versorgungseinrichtungen. In den Teilgebieten B 1, B 2, B 4, B 7, B 12 und B 13 greift der festgesetzte Ausnahmeverbehalt für Einzelhandelseinrichtungen unter den genannten Eingangsbedingungen. Dies ist damit begründet, dass diese 6 Gebiete zu weit entfernt liegen vom zentralen Versorgungsbereich oder anderen Bereichen, die Nahversorgungsaufgaben planerisch unbedenklich wahrnehmen können. Insofern folgt die Festsetzung IV.3 WA der gewollten städtebaulichen Hierarchisierung und unterscheidet in Allgemeine Wohngebiete, die aufgrund ihrer Lagegunst keine eigenen Versorgungseinrichtungen benötigen und solche, denen zur Wahrung und Entwicklung einer angemessenen Nahversorgung begrenzte Möglichkeiten hierfür eingeräumt werden. Die Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen Sortimente wurde so gewählt, dass ausdrücklich nur möglichst kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen Platz eingeräumt werden soll. Keinesfalls sollen so genannte „799er-Läden“ entstehen, also Einkaufseinrichtungen, die nur knapp unter der Grenze der Großflächigkeit bleiben, aber dennoch zentrenschädigende Wirkung entwickeln würden. Der Ausschluss der Großflächigkeit wurde nicht festgesetzt, weil nach gegebener Rechtslage solche Betriebe in Allgemeinen Wohngebieten ohnehin nicht zulässig sind.

### **3.4.3 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „WB“, Teilgebiet F 1**

Mit der Festsetzung IV.4 WB wird das Teilgebiet F 1, deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Schulstraße/Rollstraße“, angesprochen. Der bisherige Bebauungsplan unterscheidet die festgesetzten Besonderen Wohngebiete in die Bereiche „WB“ und „WB\*“.

In den blockinneren Bereichen WB\* wurden zum Schutz der Wohnnutzung die allgemein zulässigen Nutzungen bis auf das Wohnen und die Zulässigkeit aller Ausnahmen ausgeschlossen. An dieser Festsetzung wird weiter festgehalten, da sie keine zentrenschädliche Auswirkung entwickelt.

Die Blockrandbereiche sind im B-Plan Nr. 67 als Teilbereiche WB gekennzeichnet. Dort sind in der bisherigen Planfassung alle allgemein zulässigen Nutzungen als zulässig festgesetzt und alle Ausnahmen, bis auf Tankstellen, Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit sind auch solche Einzelhandelsbetriebe, die über die Nahversorgung hinaus zentrale Wirkung entwickeln können, zulässig. Dies widerspricht dem Entwicklungsziel des Bebauungsplan Nr. 20. Gleichzeitig ist aber das Planziel des Bebauungsplan Nr. 67 zu würdigen, wonach ein historisch gewachsener Bebauungsblock der Altstadt im Ortsteil Clausthal in seinem Erscheinungsbild und seiner Nutzungsmischung erhalten bleiben soll.

In der Abwägung zwischen beiden Entwicklungszielen wurde dem Einzelhandel im Teilbereich WB die Möglichkeit eröffnet, auch solche Betriebe planungsrechtlich zuzulassen, die einen Einzugsbereich über die Nahversorgung hinaus entwickeln. Hier sind jedoch nur nicht zentrenrelevante Kernsortimente in Verbindung mit zentrenrelevanten Randsortimenten erlaubt. Sie müssen zudem unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit verbleiben. Damit besteht für altstadttypische Spezialgeschäfte und Nischenangebote eine dauerhafte, planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage, die in ihrer Zentralität jedoch begrenzt bleibt.

Einzelhandelsbetriebe, die Nahversorgungsaufgaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wahrnehmen können, finden in dieser Vorschrift keine Zulässigkeitsgrundlage, weil diese Aufgabe dem unmittelbar benachbarten zentralen Versorgungsbereich zukommt.

Die Regelung ist erforderlich, da eine Aufweichung der Funktion und der räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches die Grundzüge der Planung berühren würde.

#### **3.4.4 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „MI“, Teilgebiet C 2**

Mit der Festsetzung IV.5 MI wird das Teilgebiet C 2, deckungsgleich mit Teilen des Bebauungsplan Nr. 75 „Nördliche Robert-Koch-Straße“ angesprochen.

Entsprechend der städtebaulichen Zentralität und der Eigenart des Baugebietes soll in dem festgesetzten Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ allgemein zulässig bleiben. Dies folgt auch dem Gedanken einer ablesbaren Hierarchie der Zulässigkeit und des Umfangs von Einzelhandelseinrichtungen zwischen den Baugebietstypen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebietes erfordert jedoch eine weitere planungsrechtliche Feinsteuerung, um Konformität mit dem städtebaulichen Konzept der Einzelhandelssteuerung herzustellen.

Allgemein zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe, die keine zentrenrelevanten Kernsortimente vertreiben. Dies kommt dem Charakter eines Mischgebietes insofern entgegen, als dass es deutlich über die Möglichkeiten hinausgeht, die in den Wohngebieten ansonsten bestehen. Derartige Betriebe sind ausdrücklich nicht an den Nahversorgungsauftrag gebunden. Sie entsprechen aber einem großen Segment der in einem Mischgebiet üblichen und gewollten Nutzungen, u. a. in Verbindung mit Gewerben.

Die festgesetzten Ausnahmen betreffen zum einen Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Sie sind an Ausnahmebedingungen geknüpft, weil die allgemeine Zulässigkeit solcher Sortimente eine so hohe Zentrenrelevanz entwickeln würde, dass ihre allgemeine Zulässigkeit dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Planung widerspräche. Die andere Ausnahme betrifft die in einem Mischgebiet üblichen Handwerksbetriebe und Gewerbe, denen ausdrücklich der Direktvertrieb ihrer

eigenen Waren eingeräumt bleiben soll. Die mit den Ausnahmen verbundene Möglichkeit, in begrenztem Rahmen auch zentrenrelevante Sortimente ergänzend anzubieten, soll den Betrieben eine wirtschaftliche und sinnvolle Sortimentsergänzung einräumen.

Über die festgesetzte allgemeine Zulässigkeit und die vorgesehenen Ausnahmen hinausgehende Möglichkeiten in Art und Umfang der im Mischgebiet vertriebenen Sortimente, stünden dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer geordneten Steuerung des Einzelhandels zum Vorteil des zentralen Versorgungsbereiches entgegen. Sie würden die Grundzüge der Planung berühren.

#### **3.4.5 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „MK“, Teilgebiet E 1**

Mit der Festsetzung IV.6 wird das Teilgebiet E 1, deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Goslarsche Straße / Bornhardtstraße“, angesprochen.

Der Bereich übernimmt unterzentrale Funktionen in Bezug auf die Versorgung mit zentrenrelevanten Angeboten und zentrale Funktionen hinsichtlich seines Angebotes an Waren und Dienstleistungen für den touristischen Besucher. Insofern ist der Bereich in begrenztem Maße dazu bestimmt, sich in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich um die Adolph-Roemer-Straße zu begeben. Einschränkend wird die Zentralität von Einzelhandelsbetrieben auf solche, die nicht großflächig sind, festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Abstand zum zentralen Versorgungsbereich gewahrt und dabei jedoch Entwicklungsanreiz und auch Spielraum für attraktive Ansiedlungen gegeben. Der Bereich soll zudem als nahversorgungsrelevant für die umgebenden Wohngebiete ausgebildet werden und räumt daher in deutlichem Unterschied zu anderen Baugebieten die Möglichkeit ein, auch Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, die mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur knapp unter der Großflächigkeit bleiben.

Als ergänzende Festsetzung erfolgt die Zulässigkeit auch sonstiger Wohnnutzung innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes (MK<sub>e</sub>). Diese Möglichkeit berücksichtigt die vor Ort angestammte Nutzungsmischung und auch die Tatsache, dass nicht anzunehmen ist, dass der gesamte Bereich durch MK-typische Kernnutzungen nachgefragt wird. Gleichzeitig ist jedoch auch nicht anzunehmen, dass durch den Ansiedlungsdruck von MK-konformen Arten der baulichen Nutzung eine Vertreibung von Wohnnutzung in nicht vertretbarem Umfang vonstatten gehen wird.

#### **3.4.6 Ergänzung von B-Plänen mit der Gebietsfestsetzung „GE“, Teilgebiete D 1 und D 2**

In den festgesetzten Gewerbegebieten wird die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandelsbetrieb“ als Teil der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht

zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eingeschränkt. Dies entspricht dem Steuerungswillen der plangebenden Bergstadt, die zentrenschädliche Einzelhandelsansätze, auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, ausschließen will. Im Falle der festgesetzten Gewerbegebiete ist für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe auch kein ausnahmsweise zulässiges, zentrenrelevantes Randsortiment vorgesehen. Diese klare Abgrenzung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, weil das Potential von Gewerbegebieten zur Entwicklung zentrenschädlicher Einzelhandelsbetriebe als sehr hoch einzuschätzen ist. Entwicklungen in diese Richtung sollen ausgeschlossen bleiben. Vor dem Hintergrund, dass zur Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ausreichende Möglichkeiten in planerisch dafür vorgesehenen Bereichen bestehen, erscheint diese Festsetzung angemessen und erforderlich. Einzelhandelsansätze, die das Potential zur Abträglichkeit gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in sich tragen, berühren die Grundzüge der Planung und sind unzulässig.

Die in der Festsetzung vorgesehene Ausnahme für den Direktverkauf von ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben innerhalb der Gewerbegebiete soll deren wirtschaftliche Grundlage ergänzen und gewerbegebietstypischen Nutzungen begrenzt entgegenkommen.

#### **4. Kosten**

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 in seiner Sitzung am 29. September 2011 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Bornhöved, den 21. Oktober 2011

(Czierlinski)

## 5. Anlage zum B-Plan Nr.20

hier: Liste der in diesem Zusammenhang geänderten B-Pläne (Anlage 1)

### Teilgebiet 1 (Clausthal und Zellerfeld)

B-Plan Nr. 1	Bremerhöhe – Süd (teilweise)
B-Plan Nr. 1A	Bremerhöhe – Süd (teilweise)
B-Plan Nr. 2	Mühlenstraße
B-Plan Nr. 2A	Mühlenstraße – Süd
B-Plan Nr. 3	An den Absthöfen
B-Plan Nr. 4	Kleine Höhe
B-Plan Nr. 4A	Kleine Höhe
B-Plan Nr. 5	Treuer Halde
B-Plan Nr. 7	Waldsiedlung Mönchstalweg (teilweise)
B-Plan Nr. 8	Am oberen Pulverweg
B-Plan Nr. 10	Hinterm Zellbach
B-Plan Nr. 13	Eschenbacher Teiche (teilweise)
B-Plan Nr. 14	Bockswieser Höhe
B-Plan Nr. 25	Zellweg
B-Plan Nr. 27	Oberer Feldgraben
B-Plan Nr. 29/I	Am Waldseebad
B-Plan Nr. 32	Parksiedlung Am Wiesengrund
B-Plan Nr. 36III	Stadtzentrum (teilweise)
B-Plan Nr. 56	Erweitertes Stadtzentrum (teilweise)
B-Plan Nr. 60	Schalker Weg
B-Plan Nr. 66	Goslarsche -/Bornhardtstraße (teilweise)
B-Plan Nr. 67	Schulstraße/Rollstraße
B-Plan Nr. 75	Nördliche Robert-Koch-Straße (teilweise)
B-Plan Nr. 84	Altenpflegeheim Schützenhaus
B-Plan Nr. 85	Hauserzberger Weg
B-Plan Nr. 93	Am Eschenbacher Graben

### Teilgebiet 2 (Buntenbock)

B-Plan Nr. 1	Buntenbock, Am Sumpfteich (Teilweise)
B-Plan Nr. 2	Buntenbock, Südliche des Sumpfteiches
B-Plan Nr. 3	Buntenbock, Oberfeld
B-Plan Nr. 76	Buntenbock, Nördlich Alte Fuhrherrenstraße
B-Plan Nr. 94	Buntenbock, Moosholz