

Bebauungsplan Nr. 89 "Innovationspark Südteil"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz 11.08.2013 (BGBl. S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungs-Gesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GV Bl. S. 568) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 25. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. Juni 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am dem Entwurf des Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 3.2 der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Clausthal-Zellerfeld, den

Planverfasser

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ ist damit am in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 89 „Innovationspark Südteil“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der des Bebauungsplanes Nr. 89 nicht 1) geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

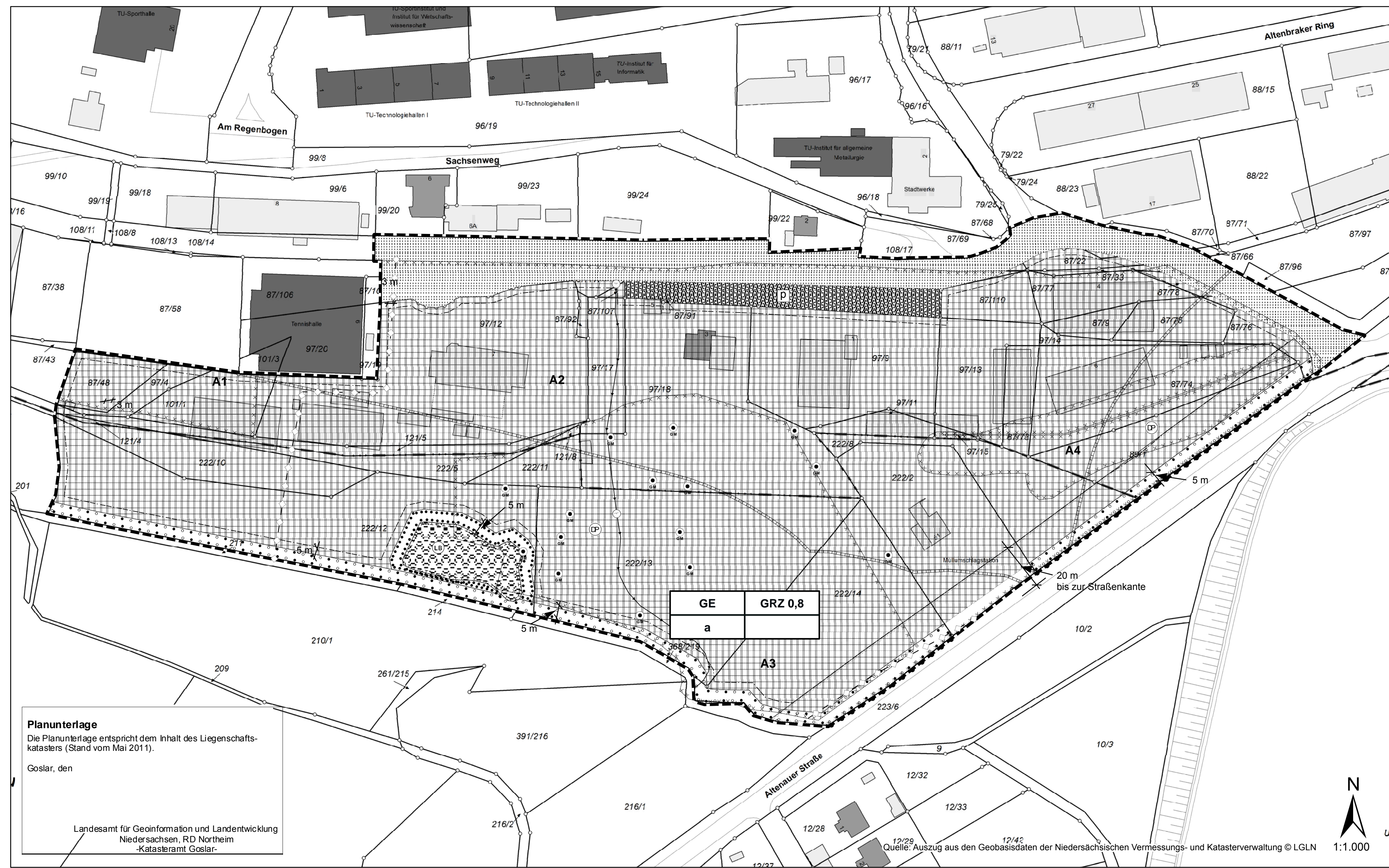
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2011).

Goslar, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, RD Northeim
Katasteramt Goslar.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2.5. Grundflächenzahl
 - 2.8 Traufhöhe baulicher Anlagen: 575 m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - 3.3. abweichende Bauweise, siehe Textteil
 - 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 - 6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**
 - Messstellen für Grundwassermonitoring
- Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
 - 8b Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB), siehe Textteil.
 - Fernwärmeleitung
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
 - 9 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Private Grünflächen
- Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
 - 10.1 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
 - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - 13.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB)
 - 13.3f Geschützter Landschaftsbestandteil - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)**
 - 14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB); hier: Begrenzung der Weiterbe-Pufferzone
 - 14DP Pufferzone des Weiterbe-Bestandteils "Oberharzer Wasserwirtschaft"
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - A1 Nummerierung der Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich, siehe Textteil.
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: 10 m vom Fahrbandrand der K38

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE): Die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannte Nutzung „Vergnügungstätten“ wird gemein ausgeschlossen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten ist die Art der baulichen Nutzung Einzelhandel beschränkt auf Einzelhandelsbetriebe ol zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. den Teilen S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste. Festsetzung g § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (4) 2. BauNVO.

Als Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem unmittelbaren räumlich und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb und mit Kernsortimenten gem. S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste, wenn das angebotene Sortiment selbst hergestellt wird und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Fläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Diese Betriebe können auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche sonst Sortimente gem. Teil S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste (vergl. BPlan Nr. 20) vertreiben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Grenzbereich zur K38 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze zulässig, wenn hierfür das Einvernehmen der ständigen Straßenbauverkehrsbehörde vorliegt.

Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Schallschutzmaßnahmen

- Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen I drfnisse und Eigenschaften getroffen.
- Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Ausgabe 12/2006, berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente LIK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

LIK = LEK - 10 log (4 π sm²/1m²) + 10 * log S/1m² Gl. 1
LEK = Schallemissionskontingent in dB(A)
sm = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
S = Größe der Teilfläche in m²

Teilfläche	LEK,emittiert in dB(A)	LIK,emittiert in dB(A)
GE 1	68	53
GE 2	68	53
GE 3	64	51
GE 4	67	49
GE 5	65	53
GE 6	65	53

- In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

- Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 06:00 Uhr).

- Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

- Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr dem vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Umwertungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

- Zum Schutz vor einwirkenden Gewerbelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten GE-Gebiet für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß RW,res = 35 dB nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß RW,res = 40 dB nachzuweisen. Zusätzlich sind die Vorgaben hinsichtlich Schutz vor Verkehrslärm zu erfüllen. (Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 1.9.2014, Az.: 8000 648 961 / 514UBS040)

Festsetzungen Grundwassermonitoring

Die in der Planzeichnung übernommenen permanenten Grundwasserstellen für das Monitoring sind grundsätzlich zu erhalten und deren Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Sollten sich Grundwasserermessstellen in zukünftigen Baubereichen von Gebäuden, Erschließungsanlagen etc. befinden, ist der weitere Verfahrensweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde / Wasserbehörde des Landkreises Goslar rechtzeitig abzustimmen.

Kennzeichnung

Altlastenverdachtsflächen

Große Teile des Planbereichs sind im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als vier altlastverdächtige Flächen geführt. Die Altlastenverdachtsflächen sind zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert. Die Bezeichnungen der Einzelflächen sind:

- A1 Werk Tarnse Ostbahnhof AZ 6.2.2-3204-08/023R1
- A2 Sägewerk Pfeiffer AZ 6.2.2-3204-08/034A
- A3 Ablagerung Reitplatz Altenauer Straße AZ 6.2.2-3204-08/034b
- A4 Ablagerung Freiburger Straße AZ 6.2.2-3204.08/198

Die Altlastenverdachtsflächen sind zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A1 bis A4“ markiert. Auf allen Altlasten-Verdachtsflächen ist nach Maßgabe des Bodenschutzrechts eine gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Bodenbelastungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von mehr als 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und mehr als 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlastenverdachtsflächen.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 1. In der Planzeichnung ist das Bodenplanungsgebiet mit „BP“ markiert. Im Bereich von Altlasten findet die BPG-VO keine Anwendung

Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt Anlagen des als Kulturdenkmal geschützten Weiterbe-Bestandteils „Oberharzer Wasserwirtschaft“. Quelle der Daten ist die Harzwasserwerke GmbH. Die Harzwasserwerke GmbH übernimmt nach eigenen Angaben keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhaltes der Daten und weist darauf hin, dass die tatsächliche Lage der Gräben, Teiche, Wasserläufe, Weiterbe-Grenzen und Pufferzonen abweichen kann.

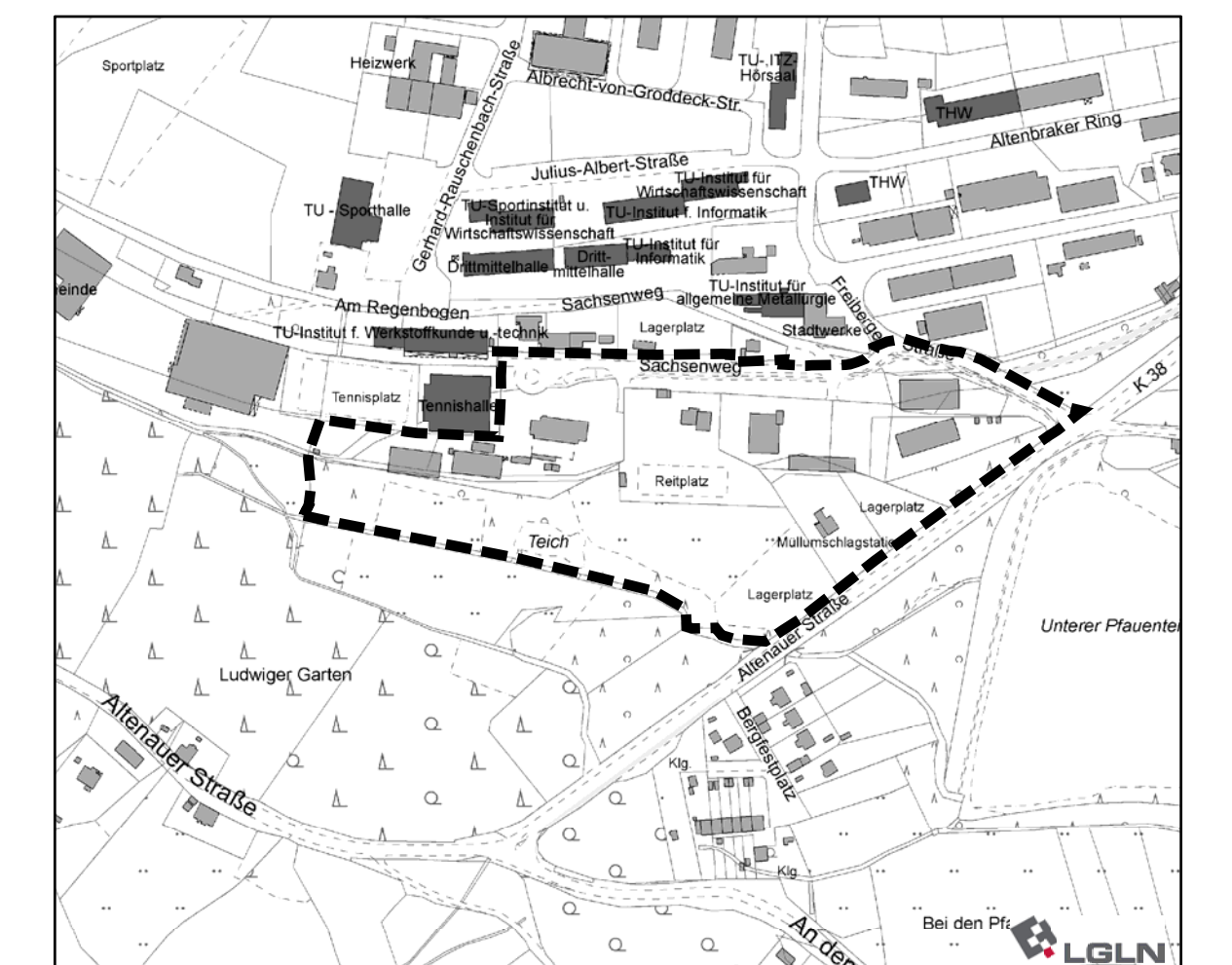
Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

Im Plangebiet verlaufen eine Fernwärmeleitung mit Steuerkabel der Stadwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH und zwei Hauptversorgungsleitungen des Abwasserbetriebes. Der Leitungsschutzstreifen beträgt 4 m (2 m rechts und links der Leitungsschne). Im Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden könnten.

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr. 89 "Innovationspark Südteil" zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 "Zentrale Versorgungsbereiche"

Maßstab 1:5.000



Stand 4/2016 Entwurf