

Inhalt

	Seite
1. Grundlage und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Einfacher Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) Bau GB	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.4 Ausschnitte FNP derzeitiger Stand und FNP berichtigte Fassung	5
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.6 Ausschnitt Stadtkarte Plangebiet mit Abgrenzungen bisherige Planfassungen B 80 alt	7
1.7 Angaben zum Bestand	8
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Planerisches Konzept	10
2.3 Ziele der Planung, Aufgabenstellung am Standort „Am Ostbahnhof“	10
3. Inhalt der Neuaufstellung	11
3.1 Art der zulässigen baulichen Nutzung im ganzen Plangebiet, Festsetzung 2.3	11
3.2 Bestandssicherung für den Verbrauchermarkt im Teilgebiet I, Festsetzung 2.3.1	12
3.3 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Teilgebiet II, Festsetzung 2.3.2	13
3.4 Maß der baulichen Nutzung	13
3.5 Erhalt von Anpflanzungen	14
3.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	14
3.8 Aufhebung des alten vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 80 und seiner drei Änderungen sowie Teilaufhebung des B-Plans Nr. 20 ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘	14
4. Hinweise und Kennzeichnungen	16
4.1 Bodenschutz	16
4.1.1 Altlasten	16
4.1.2 Flächendeckende Bodenbelastung	18
4.2 Welterbe 'Oberharzer Wasserwirtschaft'	18
4.3 Stollen, Röhrentouren und Schächte	20

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Dem Bebauungsplan liegt auch zu Grunde das Einzelhandelsgutachten der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Stadt+Handel, Dortmund, November 2009). Es handelt sich dabei um eine Unterlage der Planung im Sinne der Rechtsvorschrift § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	03.12.2009
Auslegungsbeschluss	20.09.2012
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.10.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.10. - 19.11.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 80 A wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt; seine Festsetzungen beschränken sich weitgehend auf die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und des Gewerbes. Räumliche Maßgaben beschränkt der Plan auf Festsetzungen von zulässigen Nutzungen innerhalb zweier Teilgebiete ohne nähere Definition von Bauflächen und durch die das Maß der baulichen Nutzung bestimmende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Darüber hinausgehende Zulässigkeitsmerkmale von Vorhaben im Plangebiet sind hinreichend gesteuert durch einfachrechtliche Regelungen des § 34 BauGB.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der Regelung des § 13 a BauGB, dessen Aufstellung von den Vereinfachungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a (2) BauGB profitiert. Die mit dem Plan vorbereitete Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² (Größe der SO-Gebiete 38.760 m² x GRZ 0,5 = 19.380 m² i. S. d. § 19 (2) BauNVO). Weiter werden durch den Plan keine Vorhaben vorbereitet, die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) auslösen können sowie Schutzgüter beeinträchtigen würden, die unter § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannt werden.

Der im Aufstellungsbeschluss noch enthaltene Gebietsanteil der Waldfläche im östlichen Teilbereich wurde aus der Planung herausgenommen, um die vereinfachten Verfahrensregeln in Anspruch nehmen zu können. Die Bergstadt reagiert damit auf die Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 15.12.2011, die entsprechende Hinweise gibt.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 hat der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort zu sichern und zu entwickeln. In der Samtgemeinde Oberharz bildet Clausthal-Zellerfeld das Mittelzentrum. Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz stellt in dem Plangebiet für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 A folgende Grundzüge der Bodennutzung dar:

- Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel“,
- Waldfläche,
- Gewerbefläche.

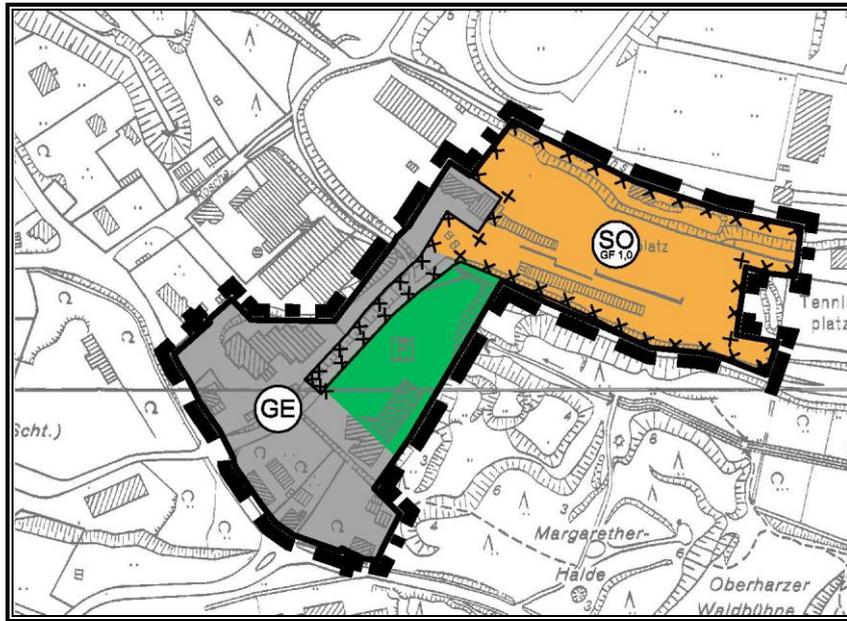
Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB an die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung (d. h. SO „Gewerbe und Einzelhandel“) angepasst.

Die wichtigste inhaltliche Grundlage für diese Bauleitplanung ist das Einzelhandelskonzept der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Stadt + Handel, Dortmund, November 2009). Eine wesentliche Rolle bei der Überführung der Gutachtenergebnisse in bauplanungsrechtliche Festsetzungen nimmt die qualitative Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit von deren Sortimentsangebot - zentrenrelevant / zentren- und nahversorgungsrelevant oder nicht zentrenrelevant - ein. Diese Steuerung beruht auf der „Clausthal-Zellerfelder-Liste“ (Tab. 18, Seiten 104 ff, Stadt + Handel, 2009).

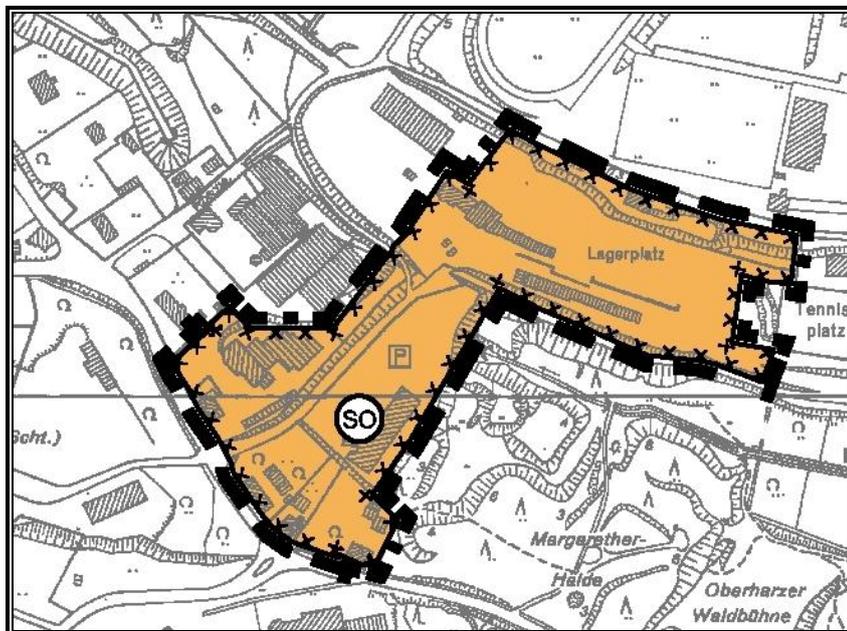
Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Begriff „zentrenrelevant“ verwendet wird, handelt es sich immer um die zentrenrelevanten und die zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimente gemäß der „Clausthal-Zellerfelder Liste“ in ihrer Version als Festsetzung Text, Teil B, Nr. 2.1.

Auf die Festsetzung einer Liste mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde verzichtet, weil es diesbezüglich keiner städtebaulichen Steuerung zur Verfolgung des Zentrenkonzeptes der Bergstadt bedarf.

1.4 Ausschnitte FNP derzeitiger Stand und FNP berichtigte Fassung



FNP derzeitiger Stand



FNP berichtigte Fassung

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 A umfasst ca. 4,5 ha und liegt im Osten der Ortslage Clausthal südlich des Sachsenweges, nördlich der Altenauer Straße (B 241) und westlich der Tennisanlage. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Nordseite der Altenauer Straße,
- im Westen durch die Außenseiten der Flurstücke 193/42, 193/47, 193/34, 87/19 , Grundstück Am Ostbahnhof 1, Flurstück 108/26,
- im Norden durch die Außenseiten der Flurstücke 108/26, 99/17, 99/12, 99/11, 99/10,
- im Osten durch die Außenseiten der Flurstücke 199/6, 199/1, 193/20.

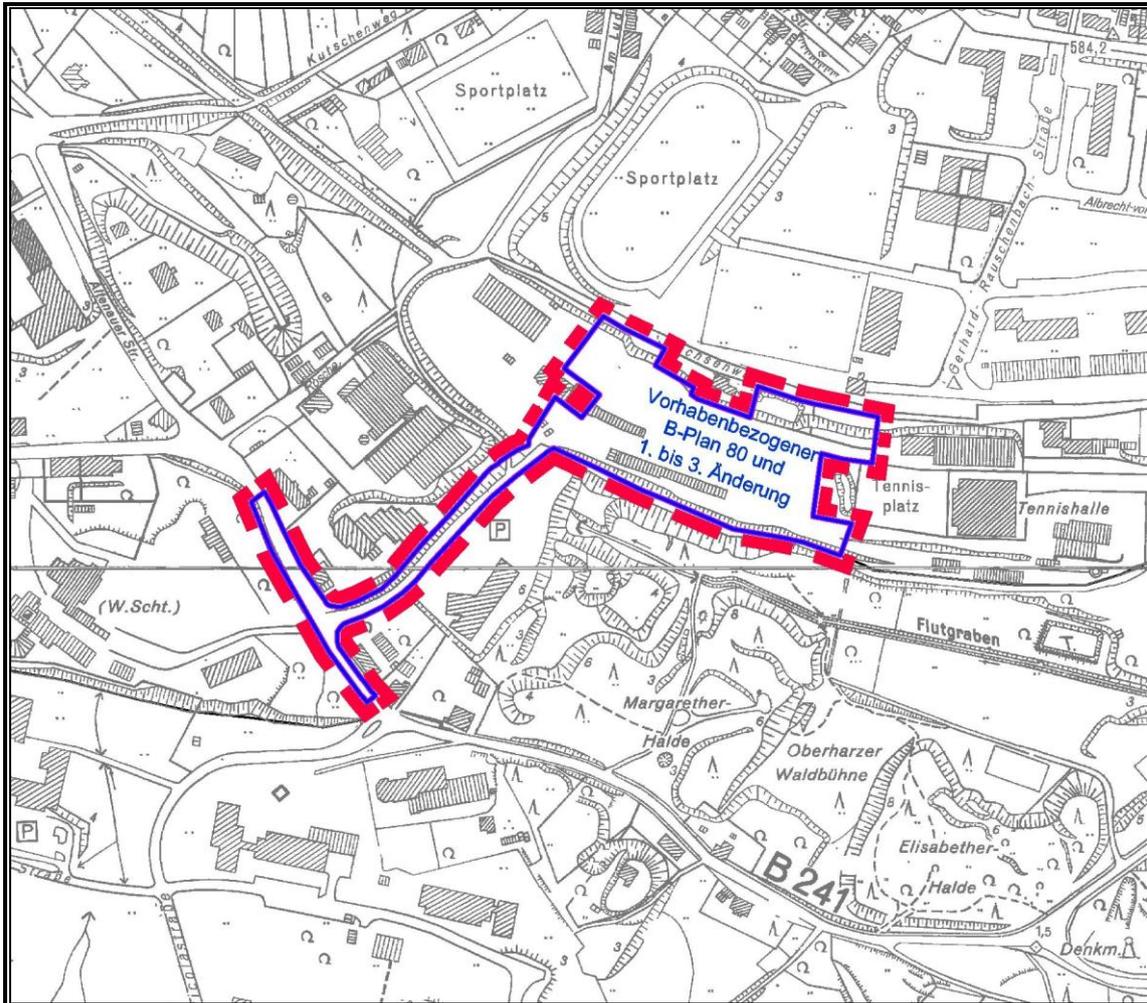
Ausschnitt Plangebiet ist aufgeteilt in die Teilbereiche I und II.



Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstige Sondergebiete	38.760	86,8
Pflanz- und Grünflächen	2.599	5,8
Verkehrsflächen	3.305	7,4
Gesamtfläche	44.664	100,0

1.6 Ausschnitt Stadtkarte Plangebiet mit Abgrenzungen bisherige Planfassungen B 80 alt



1.7 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Clausthal in ca. 1 km Entfernung zum Ortszentrum Clausthal und ca. 2 km entfernt vom Ortszentrum Zellerfeld. Die ursprüngliche Nutzung des nördlichen Teils des Plangebietes bestand in einem Güterbahnhof mit entsprechenden Gleisanlagen. Östlich war Waldfläche vorhanden, westlich dominierten gewerbliche Nutzungen.

Standorthistorie



Es handelt sich heute um eine gewerblich, zum Teil auch durch Brachen geprägte Randgebietslage. Die äußere Erschließungsanbindung erfolgt durch die Altenauer Straße / Bundesstraße B 241. Die innere Erschließung nimmt die Straße Am Ostbahnhof wahr, erweitert durch private Verkehrsflächen. In der näheren Umgebung des Plangebietes grenzen im Osten die Anlagen des Tennissports an, im Norden - anschließend an die steile Böschung zum Sachsenweg - die Anlagen des Hochschulsports (Gelände der ehemaligen Oberharz-Kaserne), im Westen Gewerbeflächen und im Süden - tieferliegend - ein vom Zellbach durchflossener Bereich mit Wald-, Weide- und Wiesenflächen auf alten Halden ehemaliger Abbaugebiete.

Im Planbereich Teilgebiet I befindet sich ein Verbrauchermarkt „Marktkauf“ mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.600 m², innerhalb dessen noch weitere Kleinanbieter bestehen. Am westlichen Rand des Teilgebietes I gibt es einen Getränke- und einen Elektrofachmarkt. Weiter vorhanden sind im Teilgebiet II die Lebensmitteldiscounter „ALDI“ und „Netto“, jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i. S. d. Bauplanungsrechts.

Das Gebiet „Am Ostbahnhof“ stellt 23 % der Gesamtverkaufsfläche (Stadt + Handel 2009, S. 56) und damit einen beachtlichen Teil des Einzelhandelsangebotes der Bergstadt bereit. Dies gilt sowohl hinsichtlich der absoluten Verkaufsfläche als auch hinsichtlich der Zentrenrelevanz der zum Verkauf angebotenen Warensortimente. Insofern handelt es sich hier um einen Einzelhandelsstandort mit Gewicht, dessen weitere Existenz in der Balance mit den anderen Sonderstandorten und dem zentralen Versorgungsbereich zu halten ist.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die nunmehr vorliegende gemeindeweite Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels, zur Entwicklung einer tragfähigen und städtebaulich-funktional ausgewogenen gesamtstädtischen Zentrenstruktur (Einzelhandelskonzept). Der im Jahr 2011 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“ sowie die hiesige Bauleitplanung sind Instrumente zur Überführung der Konzeptinhalte in städtebauliche, baurechtlich verbindliche Regelungen. Das Gutachten sieht für den Standort „Am Ostbahnhof“ einen das gesamtstädtische Einzelhandelsgefüge ergänzenden Sonderstandort vor, der näherer Steuerung bedarf. Es spricht Empfehlungen für die weitere Entwicklung und übergeordnete Zielstellungen des Sonderstandorts aus (Stadt + Handel 2009, Seiten 55, 99 ff. des Einzelhandelskonzeptes). Diesen folgt der vorliegende Bauleitplan bzw. weicht stellenweise leicht von den Empfehlungen ab, um bauplanungsrechtlich sinnvolle und schlüssige Festsetzungen treffen zu können.

Die im Planbereich derzeit noch geltenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 30 und 34 BauGB) werden als nicht ausreichend erachtet bzw. bewegen sich zum Teil im Widerspruch zu den konzeptionellen Zielen der in der Bergstadt beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung. Eine ungesteuerte Inanspruchnahme des Planbereiches, ausgehend vom heutigen Bestand auf der Grundlage nur einfachrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften, birgt deshalb die Gefahr einer den städtebaulichen Entwicklungszielen zuwiderlaufenden Fortentwicklung mit dem Ergebnis einer dem zentralen Versorgungsbereich abträglichen Wirkung. Die Bergstadt hat daher bereits für den Rest des beplanten und unbeplanten Innenbereichs den strategischen Bebauungsplan Nr. 20 gemäß §§ 9 (2 a) und 8 BauGB erstellt. Lediglich der Bereich „Am Ostbahnhof“ ist bislang nicht in die städtebauliche Steuerung des Zentrenkonzeptes einbezogen. Insofern besteht Planungsanlass im Sinne des § 1 (3) BauGB.

2.2 Planerisches Konzept

Die konzeptionelle Grundlage des Planes ist das übergeordnete Einzelhandelskonzept der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Der Plan erfüllt die Funktion der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts - in erster Linie der Sortimentssteuerung - in eine kommunale Satzung mit rechtlich bindendem Inhalt. Er leistet einen Beitrag zur Herausbildung einer planerisch gewollten hierarchisierenden Zentrenbildung.

Durch die Festsetzung zulässiger Sortimente und Definition zulässiger städtebaulicher Größenkategorien für Einzelhandelseinrichtungen wird die Zentralität des Planbereichs „Am Ostbahnhof“ gegenüber dem restlichen Stadtgebiet innerhalb eines Korridors gesteuert. Es erfolgt damit eine Rollenzuweisung der Versorgungs- und Angebotsfunktion des Plangebiets innerhalb des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes. Das Plankonzept entwickelt restriktive Grundzüge hinsichtlich seiner Steuerung der Einzelhandels-Zentralität, ist andererseits jedoch großzügig in Bezug auf Entwicklungsmöglichkeiten für nicht-zentrale Funktionen. Es geht zudem angemessen auf die bestehende Situation ein in Form einer bestandssichernden Festsetzung sowie klar definierter Vorgaben zur zentrenergänzenden Funktion des Plangebietes. Dem Schutz der Innenstadt wird ebenso entsprochen wie der Kaufkraftbindung im nicht zentrenrelevanten Bereich.

Neben der Sortimentssteuerung beschränkt sich die räumliche Steuerung des Planes auf die Ordnung des Plangebietes in zwei Teilbereiche innerhalb eines Sondergebietes „Gewerbe und Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO. Den beiden Teilbereichen werden neben dem gemeinsamen Zulässigkeitskatalog auch jeweils eigene Feinsteuerungen zugeordnet, die sich aus der Lage der Erschließungsflächen und dem Gebietszuschnitt ergeben.

Auf eine weitere Ordnungsfunktion - etwa die räumliche Anordnung von Bauflächen, Baukörpern oder neuen Erschließungen - wird ebenso verzichtet, wie auf die Festsetzung von Maßen baulicher Nutzung.

2.3 Ziele der Planung, Aufgabenstellung am Standort „Am Ostbahnhof“

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt beschreiben:

- Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzepts durch rechtsrelevante städtebauliche Regelungen;
- Einordnung des Gebietes in ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept hinsichtlich der Zentralität der dort angebotenen Einzelhandelssortimente;
- Ausbau der zentrenergänzenden Funktion des Standortes „Am Ostbahnhof“ bei gleichzeitiger Wahrung der Priorität des zentralen Versorgungsbereichs um die Innenstadt;

- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für den Bestand im Gebiet durch Klärung der städtebaulichen Nutzungsperspektiven;
- Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums auf gewerbliche Nutzungen;
- Steuerung der Quantität und der Qualität des Einzelhandelsangebotes durch städtebauliche Regelungen (in deutlicher Abgrenzung zu wettbewerblichen Eingriffen);
- Definition des Standortes „Am Ostbahnhof“ als Entwicklungsbereich (Positivsuchraum) für Einzelhandelsbetriebe mit - in erster Linie - nicht zentrenrelevanten Sortimenten;
- Förderung der Innenentwicklung;
- Stärkung der Handelszentralität der Bergstadt durch Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Komplettierung des örtlichen Angebotes.

3. Inhalt der Neuaufstellung

3.1 Art der zulässigen baulichen Nutzung im ganzen Plangebiet, Festsetzung 2.3

In dem Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ werden in Zukunft Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Zudem zulässig sind die Errichtung und der Betrieb nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Ausnahmen und feinsteuernde Abweichungen von diesem Grundzug werden für die Teilbereiche gesondert definiert.

Begründung:

Die Ausbildung nicht zentrenrelevanter Verkaufsangebote berührt nicht das übergeordnete Ziel einer auf den Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt) ausgerichteten Stadtentwicklung. Vielmehr resultieren aus nicht zentrenrelevanten, auch großflächigen Warenangeboten in nicht verdichteten Randlagen erwünschte Ergänzungen der gesamtstädtischen Angebotsstruktur. Es gehen zudem Nutzerqualitäten einher, die in der Regel in baulich-historisch organisierten Zentrenlagen nicht zu verwirklichen sind. Die Regelung verfolgt daher die Lenkung der nicht zentrenrelevanten Angebote an den Sonderstandort „Am Ostbahnhof“.

Das Einzelhandelskonzept wertet den Bereich „Am Ostbahnhof“ als einen den Zentralen Versorgungsbereich „ergänzenden Sonderstandort“. Demnach sind „Sonderstandorte in der Zielstellung primär als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen.“ (Stadt+Handel, S 99, Pkt. 4.3.1 ff.). Der Bebauungsplan folgt dieser Empfehlung und konkretisiert sie durch restriktive Festsetzungen in Form planerischer Grundzüge. Er räumt an dieser Stelle zum Teil geringere Varianten ein, als das zugrunde liegende Einzelhandelskonzept für den Sonderstandort „Am Ostbahnhof“ vorsieht. Diese Steuerung erscheint der plangebenden Stadt

jedoch erforderlich im Sinne ihrer städtebaulichen Ziele und ausgewogen aufgrund der mit der Planung einhergehenden Feinsteuerung. Im Plan B 80 A werden (zum Teil abweichend vom Einzelhandelskonzept) regelmäßige Zulässigkeiten und Ausnahmen formuliert, die jedoch die äußeren Grenzen der Entwicklung des Sonderstandortes darlegen.

In dem Gebiet „Am Ostbahnhof“ soll auch die Möglichkeit entstehen, kleine oder mittlere Gewerbe und Handwerke anzusiedeln. Es ist städtebaulich wünschenswert, hier keine reine Einzelhandelsagglomeration zu entwickeln, sondern für sowohl vorbeschriebene Gewerbe und Handwerke, als auch für an dieser Stelle vertretbare Einzelhandelsangebote ein Flächenangebot zu formulieren. Die Einschränkung der gewerblichen und handwerklichen Nutzungen auf „nicht wesentlich störend i. S. d. § 6 BauNVO“ soll ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität für Kunden und ein auskömmliches Nebeneinander von Einzelhandel und Gewerbe gewährleisten.

3.2 Bestandssicherung für den Verbrauchermarkt im Teilgebiet I, Festsetzung 2.3.1

Über die in der Festsetzung 2.3. festgesetzten zulässigen Nutzungen hinaus wird für den Teilbereich I festgesetzt: Für den vorhandenen Verbrauchermarkt auf den Flurstücken 87/57 und 87/49 gilt ein erweiterter Bestandsschutz. Zulässig ist die einmalige Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung um 150 m² Grundfläche.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, keine unbilligen Härten zu verursachen und möglicherweise technisch bedingten Erweiterungswünschen des Bestands nachkommen zu können. Die Erweiterungsmöglichkeit für die Grundfläche kann auch zur Vergrößerung der Verkaufsfläche beitragen. Allerdings wird der vorhandene Verbrauchermarkt hinsichtlich seiner angebotenen Warensortimente als im Grundsatz nicht vereinbar mit dem Zentrenkonzept der Bergstadt erachtet. Daher wird die Bestandssicherung auf eine einmalige Erweiterung beschränkt. Für den Fall der Betriebsaufgabe und des Verlustes des baurechtlichen Bestandsschutzes endet die Möglichkeit der Anwendung der bestandssichernden Festsetzung. Es soll ausgeschlossen werden, dass an dem Standort eine zentrenrelevante Entwicklung bzw. Fortentwicklung des Einzelhandels erfolgt und zwar auch in geringem Umfang und ohne neue Qualität. Auch Nahversorgungsaufgaben soll der Teilbereich I nicht dauerhaft übernehmen.

Im Unterschied zur einmaligen Erweiterung ist die Änderung oder Erneuerung der Einzelhandelseinrichtung ausgeschlossen. Sie wird nur für den Fall zulässig, in dem die dort angebotenen Sortimente nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant sind und das Vorhaben damit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Die Festsetzung zur Bestandssicherung stellt aus Sicht der planenden Bergstadt keinen Berufungsfall für Befreiungen für weitere nicht vorgesehene zentrenrelevante Angebote dar. Auf lange Frist soll das Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Teilgebiet I beendet werden. Da in Sondergebieten gemäß §§ 10, 11 BauNVO Regelungen auf der Grundlage § 1 (1) BauNVO nicht einschlägig sind, wird eine inhaltsgleiche Regelung für das Sondergebiet getroffen.

Der vorhandene Getränkemarkt am westlichen Gebietsrand unterliegt ebenso wie der dortige Elektrofachmarkt den einfachrechtlichen Regelungen des Bestandsschutzes.

3.3 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Teilgebiet II, Festsetzung 2.3.2

Über die in der Festsetzung 2.3. festgesetzten zulässigen Nutzungen hinaus wird für den Teilbereich II festgesetzt: Zulässig sind dort auch nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß Teil S II der „Clausthal-Zellerfelder-Liste“. Zentrenrelevante Warensortimente gemäß S I der Sortimentsliste können dort ausnahmsweise auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Begründung:

Mit der Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ein begrenzter Beitrag zur leicht erreichbaren Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet geleistet werden. Ausdrücklich wird hier auf Betriebsgrößen unterhalb der Großflächigkeit und ohne originär zentrenrelevante Kern-Angebote abgestellt. Zielgruppe dieser Festsetzung sind Lebensmittelmärkte. Damit soll die Fläche in die gesamtstädtische Standortbalance und Zielstellung der Einzelhandelsentwicklung eingeordnet werden. Beide Merkmale der Zulässigkeit (Fläche und Sortiment) sind Grundzüge der Planung und stellen die Grenzen der Einzelhandelsentwicklung außerhalb nicht zentrenrelevanter Angebote im Plangebiet B 80 A dar.

Die Festsetzung wurde nur für den Teilbereich II getroffen, weil die Flächen nächst der Haupteinschließung Altenauer Straße liegen und funktional für diese Nutzung dort optimal angeordnet sind. Weniger stark frequentierte Einzelhandelsnutzungen mit ggfls. auch größerem Flächenbedarf für nicht zentrenrelevante Sortimente sollen nach dem Willen der Plangeberin im nördlichen Teilgebiet I Raum zur Entwicklung finden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Als einzige Vorgabe zum Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von

0,5 nicht überschritten werden darf. Aufgrund des innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen und auch zukünftig zu erwartenden hohen Bedarfs an Flächen für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten macht die Bergstadt von der ihr durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch und lässt eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die vorbezeichneten Anlagen bis 1,0 zu.

3.5 Erhalt von Anpflanzungen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 wurden seinerzeit im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) großflächig eine Grünfläche und zu erhaltende bzw. neu herzustellende Anpflanzflächen festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind nunmehr auch Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 80 A, wobei die Anpflanzflächen aufgrund ihres tatsächlichen Bestandes insgesamt als zu erhalten dargestellt sind. Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass die umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

3.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 80 A trifft keine Regelungen zur verkehrlichen und sonstigen Erschließung des Plangebietes. Das Gebiet ist im Sinne des Planungsrechts bereits ortsüblich erschlossen. Insofern folgt aus den Festsetzungen kein planerisches Defizit für die Gebietsentwicklung. Für Vorhaben mit darüberhinausgehenden Anforderungen sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren die Voraussetzungen zu prüfen.

3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies privatrechtlich in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

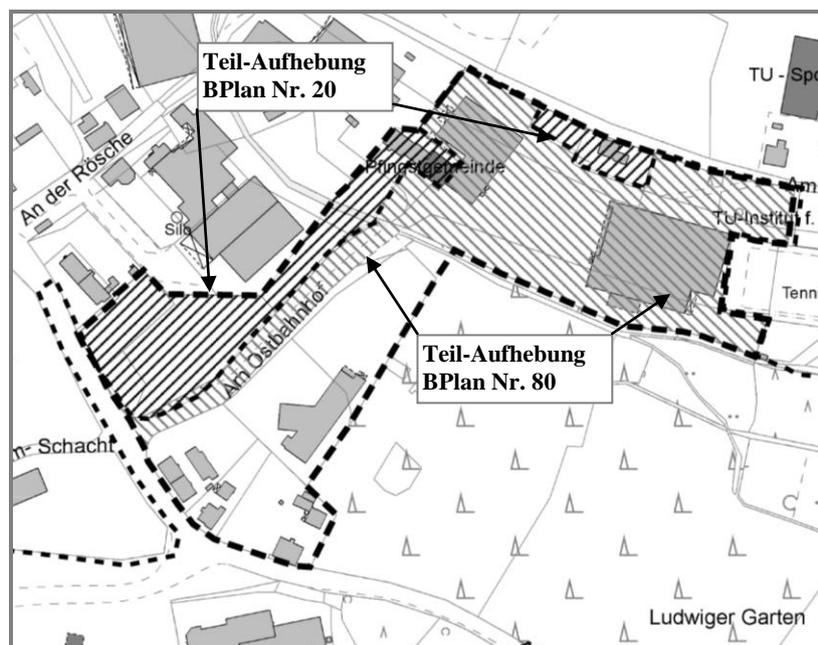
3.8 Aufhebung des alten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 und seiner drei Änderungen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 und seiner drei Änderungen ist damit begründet, dass die bisherigen Plankonzepte nicht die sich geänderten städtebaulichen Ziele der Bergstadt unterstützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 und seiner drei Änderungen liegt, mit Ausnahme der Verkehrsfläche ‚Altenauer Straße‘, vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 A und wird somit neu überplant. Wird ein alter Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, so liegt darin zugleich die Aufhebung des alten. Diese Rechtsfolge gilt auch für die teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 80. Dieser verliert im Überplanungsbereich seine Rechtswirkung zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 80 A. Die nicht neu überplante Verkehrsfläche Altenauer Straße bleibt damit zwar tatsächlich im Regelungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80. Da dieser aber keine weitere städtebauliche Steuerungsfunktion für die Verkehrsfläche beinhaltet, besteht nicht die Gefahr sich widersprechender planungsrechtlicher Aussagen aus alter und neuer Planung oder daraus resultierender Rechtsunsicherheit.

Die Bergstadt beabsichtigt, den Restgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 in einem Folgev erfahren wegen Funktionslosigkeit aufzuheben.

Teile des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes, nordwestlich der Erschließungsstraße ‚Am Ostbahnhof‘ (bisheriges Gewerbegebiet und Pflingstgemeinde), befinden sich gleichzeitig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 ‚Zentrale Versorgungsbereiche‘. Der Bebauungsplan Nr. 20 wird in dem sich überschneidenden Teilbereich durch Überplanung aufgehoben. Dies ist so beabsichtigt und dem Umstand geschuldet, dass die Konzeptbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 bereits abgeschlossen war, bevor der Bebauungsplan Nr. 80 A inhaltlich entwickelt worden ist. Daher ist in diesem besonderen Fall die Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 20 durch Überplanung systemgerecht.



4. Hinweise und Kennzeichnungen

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind laut Altlastenkataster folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

1. Werk Tanne Ostbahnhof (Az.: 6.2.2-3204-08/023 RI)
2. Sophier Loch (Az.: 6.2.2-3204-08/023 Rk)
3. Schacht Sophie (Az.: 6.2.2-3204-08/090 A)
4. Halde an der Waldbühne (Az.: 6.2.2-3204-08/079 H)
5. Ehemaliger Schrottplatz Schneider (Az.: 6.2.2-3204-08/092 A)
6. Schacht Anna Eleonore (Az.: 6.2.2-3204-08/162 A)
7. Ehemalige Tankstelle Moritz (Az.: 6.2.2-3204-08/142 A)

Zu den oben genannten Altlastenverdachtsflächen liegen der unteren Bodenschutzbehörde folgende Erkenntnisse vor:

Zu 1:

Ehemalige Bahnhofsanlagen und die dazugehörigen Gleisanlagen sind grundsätzlich als altlastenverdächtige Flächen im Kataster aufzunehmen. Zudem handelt es sich hier um einen Bestandteil der Rüstungsalblast 'Werk Tanne'. Daher sind auf dem Gelände Ablagerungen von Rückständen aus der TNT-Produktion des Werks 'Tanne' zu vermuten. Im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs wurden in der Vergangenheit verschiedene Bodenbewegungen und Auffüllungen vorgenommen.

Zu 2:

Bei der Fläche 'Sophier Loch' handelt es sich um eine unterirdische Teilstrecke des 'Zellbachs', welche zeitweise Belastungen mit nitroaromatischen Verbindungen aufwies. Diese stammen vermutlich von der Rüstungslast 'Werk Tanne'. Die Ursache der temporären Belastungen konnte bisher jedoch nicht geklärt werden.

Zu 3:

Der Altstandort 'Schacht Sophie' wurde im Rahmen von Bauvorhaben zwischen 1985 und 1990 mehrfach auf Bodenverunreinigungen hin untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Grundstück mit Abbaumaterial aus dem ehemaligen Erzbergbau aufgeschüttet wurde und der Untergrund hohe Schwermetall- und PAK-Gehalte aufweist. Eine Gefährdung des Grundwassers war aufgrund der schweren Löslichkeit der Schadstoffe nicht zu befürchten. Gegen eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks bestehen daher keine Bedenken.

Zu 4:

Die 'Halde an der Waldbühne' ist ein großflächiges Haldenareal mit mehreren Einzelhalden. Hier wurde zwischen 1633 und 1894 Erz- und Bergmaterial aus

der Grube 'St. Margarethe' aufgehaldet. Weitere Informationen zur Belastung des Haldenmaterials oder zu einem möglichen Schadstoffeintrag in das Grundwasser sind derzeit noch nicht bekannt. Da auch hinsichtlich der Ausdehnung der Halde noch vertiefte Recherchen erforderlich sind, kann möglicherweise auch auf den angrenzenden Grundstücken Haldenmaterial angetroffen werden.

Zu 5:

Der Schrottplatz in der 'Altenauer Straße 41' wurde von 1974 bis 1978 betrieben. Hier wurden, zunächst ungenehmigt und unsachgemäß, Autowracks, Reifen, Polster u. Ä. abgelagert. Auf Schrottplätzen wird im Allgemeinen mit wassergefährdenden Stoffen, wie z. B. Schwermetallverbindungen, Säuren, Laugen, CKW, BTX, PCB und PAK, umgegangen. Durch die Verwertung und Lagerung der Schrottgegenstände oder durch Handhabungs- und Umfüllverluste und Leckagen an Flüssigkeitsbehältnissen können diese Stoffe in den Untergrund gelangt sein. Genauere Erkenntnisse und Untersuchungen zu diesem Standort liegen der unteren Bodenschutzbehörde noch nicht vor. Daher ist nach dem derzeitigen Sachstand nicht auszuschließen, dass aufgrund der Vornutzung Bodenkontaminationen vorhanden sind.

Zu 6:

Der Schacht und das übrige Grundstück wurden nach Auskunft des LBEG mit 16 - 22 m mächtigem Abraum des Erzbergbaus aufgefüllt. Analysen des Materials weisen auf harztypische Schwermetallbelastungen hin, die dem Teilgebiet 1 der Verordnung über das 'Bodenbelastungsgebiet Harz im Landkreis Goslar' (BPG-VO) entsprechen. Für den Parameter 'Kupfer' wurde die Verwertungsobergrenze nach § 12 Bodenplanungsgebietsverordnung überschritten. Eine umfassende Untersuchung dieses Standortes liegt der unteren Bodenschutzbehörde noch nicht vor.

Zu 7:

Auf dem Gelände des Schachtes 'Anna Eleonore' wurde zudem die Tankstelle 'Moritz' und anschließend ein Autohaus betrieben. Im Rahmen der Errichtung eines Verbrauchermarktes wurden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Es befinden sich zwar noch Tanks und Abscheider im Untergrund, tankstellenspezifische Kontaminationen wurden jedoch nicht festgestellt. Die Schwermetallbelastungen entsprechen denen des übrigen ehemaligen Schachtgeländes. Lediglich im Bereich der ehemaligen Radstube wurden höhere PAK- und Bleibelastungen festgestellt. Dieser Bereich wurde im Rahmen der Baumaßnahme vor einer Durchsickerung von Niederschlagswasser gesichert. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

Zusammenfassend stellt die untere Bodenschutzbehörde fest, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung eines 'Sondergebietes für Einzelhandel und Gewerbe' bestehen. Sollten Bodeneingriffe im Bereich der oben genannten Altlastenverdachtsflächen geplant werden, wären jedoch bodenschutzrechtliche Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen erforderlich.

4.1.2 Flächendeckende Bodenbelastung

Der übrige überplante Bereich, der nicht von Altlastenverdachtsflächen (siehe Pkt. 4.1.1) betroffen ist, befindet sich im Teilgebiet 1 der 'Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar' (BPG-VO in der Fassung vom 30.06.2010). Demnach sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte für Blei (> 1.000 mg/kg) und Cadmium (23> 10 mg/kg) zu erwarten.

Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei einer gewerblichen Nutzung liegt der Prüfwert für Blei bei 2.000 mg/kg. Auch hier können Prüfwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie auf statistischen und geostatistischen Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Plangebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrundegelegten Prüfwerte für Wohngebiete nach der BBodSchV kommen. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens zu berücksichtigen sind.

4.2 Welterbe 'Oberharzer Wasserwirtschaft'

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächenanteile einer Pufferzone des Welterbes 'Oberharzer Wasserwirtschaft'. Es handelt sich hierbei um die Pufferzone des 'Ludwiger Grabens', der Bestandteil des Welterbes ist (siehe Lageplan auf der nächsten Seite).

Die Pufferzonen umgeben die Welterbestätten und sollen diese vor negativen Einflüssen schützen. Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz entfalten die Pufferzonen keinen Ensembleschutz, sondern lediglich einen Umgebungsschutz. Gegenstand des Umgebungsschutzes sind ausschließlich optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung. Durch die vorliegende Planung sind keine Beeinträchtigungen für den 'Ludwiger Graben' zu erwarten.

BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 80 A DER BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

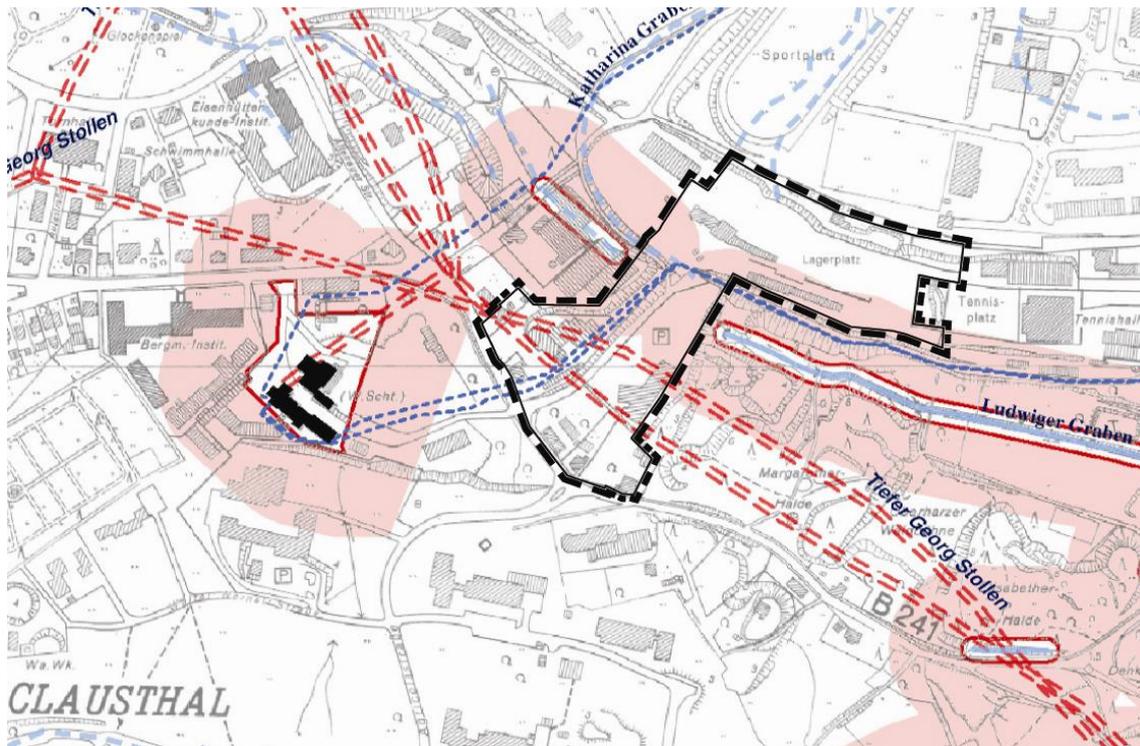


Abb.: Auszug aus dem Lageplan zum Welterbe 'Oberharzer Wasserwirtschaft'

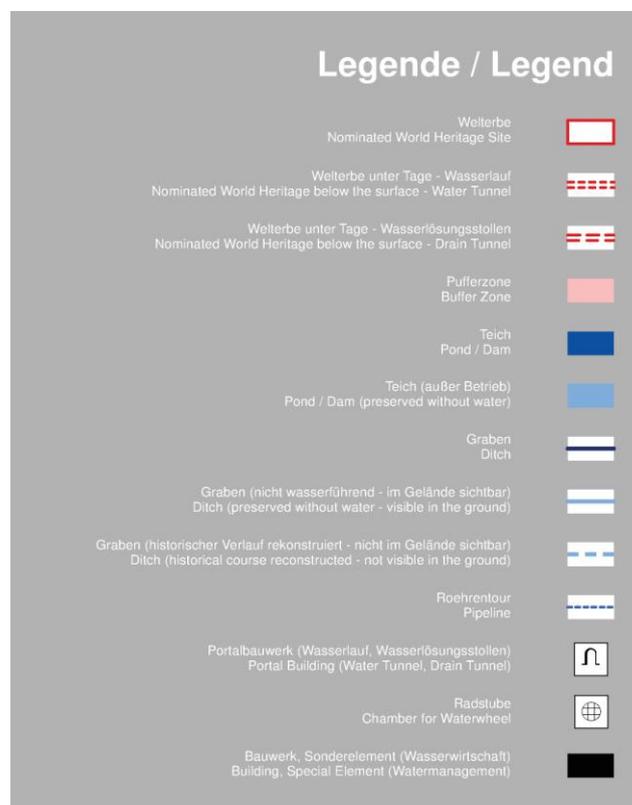


Abb.: Legende zum obigen Lageplan

4.3 Stollen, Röhrentouren und Schächte

Das Plangebiet wird untertägig vom 'Tiefen-Georg-Stollen' und vom 'Ernst-August-Stollen' gequert. Die beiden Wasserlösungsstollen sind ebenfalls Bestandteile des Welterbes. Für die beiden Stollen ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird das Plangebiet von zwei unterirdischen Röhrentouren gequert.

Im Plangebiet befinden sich des Weiteren zwei verlassene Schächte des Erzbergbaus:

1. Schacht 'Anna Eleonore' (R 35 93 030; H 57 42 009)

Der Schacht ist im Jahr 2008 gesichert worden, und das Gelände über dem Schacht ist uneingeschränkt nutzbar. Im Schachtdeckel befindet sich jedoch eine Kontrollöffnung, die zugänglich bleiben muss.

2. Schacht 'Sophie II' (R 35 93 130; H 57 42 005)

Der Schacht soll im Zuge des Neubaus des Verbrauchermarktes durch den Vorhabenträger gesichert werden. Die geplanten Sicherungsmaßnahmen sind bereits mit dem LBEG abgestimmt worden.

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 A in seiner Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Bornhöved, den 07. Januar 2013

gez.

Czierlinski
(Büro für Bauleitplanung)