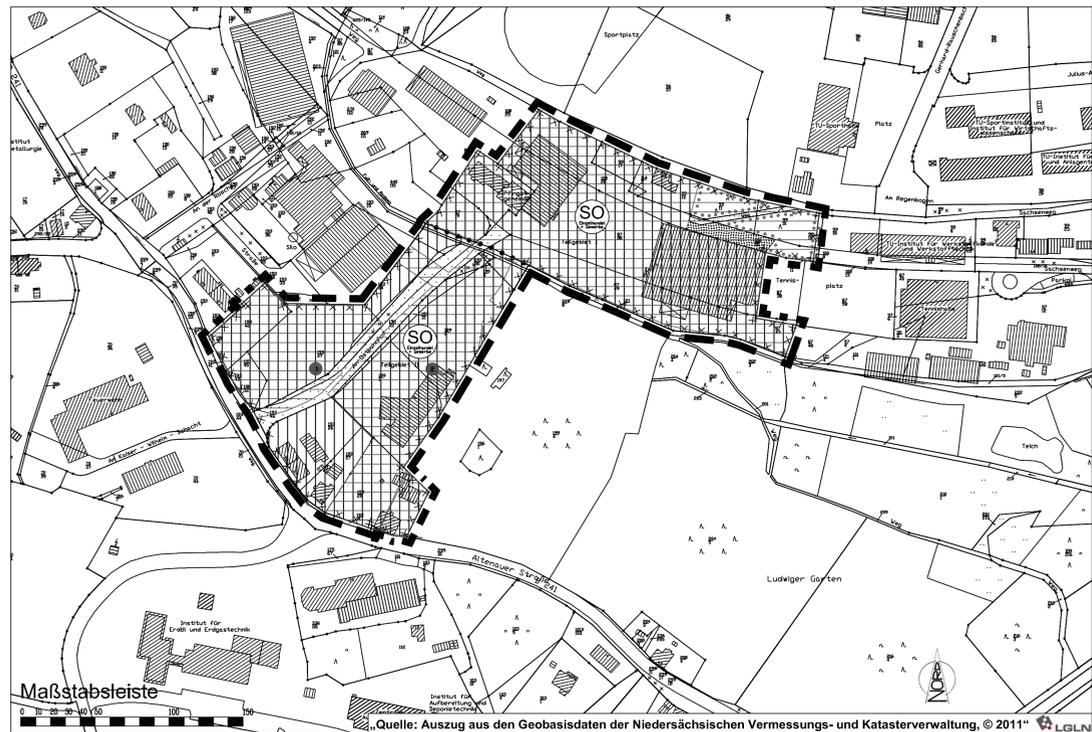


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 2000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Clausthal, Flur 2



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von 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 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Fächendeckende Bodenbelastungen s. nachrichtliche Übernahme

Alltlastverdachtsflächen s. textliche Kennzeichnung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung
Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude
Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude
verlassene Schächte des Erzbergbaus

1. Schacht Anna Eleonore
2. Schacht Sophie II

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist 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.
Das Plangebiet ist aufgeteilt in die Teilbereiche I und II.

2. Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B 80 A - Grundlagen

2.1 Sortimentsliste gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die Clausthal-Zellerfelder-Liste sowie die Differenzierung zwischen Artikeln und Warengruppen, die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die Sortimentsliste wird festgesetzt gemäß §§ 1 (6) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO.

Sortimentsliste für die Stadt Clausthal-Zellerfeld („Clausthal-Zellerfelder Liste“)

Kurzbezeichnung	Nr. nach Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente S I		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	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 einschließlich 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-/ Tischwäsche	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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflegern u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware aufgemacht für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig 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 und 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, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	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: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere lebenden Tieren	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und Tiere lebenden Tieren

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Teil S II

Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, Putz- und Reinigungsmittel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegeartikeln, Haushaltschemie
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	47.73	Apotheken
Zeitung/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 06/2009
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Stadt+Handel, Auszug aus Tabelle 18, Dortmund 2009.

2.2 Einzelhandelsbetrieb

Der Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen.

Der Begriff „Großfläche Einzelhandelsbetriebe“ im Sinne dieser Satzung bezeichnet Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 m² und größer. Als Verkaufsfläche gelten die von Kunden betretbaren oder erreichbaren Flächen der Einzelhandelseinrichtung.

2.3 Zulässige Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet (beide Teilgebiete) wird als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO i. V. m. § 9 (1) BauGB - SO Einzelhandel und Gewerbe (SO-EG)

Zulässig Nutzungen in den Sondergebieten SO-EG sind:

- Großfläche und nicht großfläche Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ausnahmsweise sind in diesen Betrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Teil S I und II der Sortimentsliste auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

- Nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO. Der Einzelhandel mit einzelnen Sortimenten gemäß Teil I und II der Clausthal-Zellerfelder-Liste ist zulässig im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb, wenn das angebotene Sortiment dort selbst hergestellt wird und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Fläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist.

- Einzelhandelseinrichtungen in Form von Tankstellen, Kiosken und Trinkhalten sind zulässig. Sie unterliegen keinen Einschränkungen hinsichtlich der vertriebenen Sortimente.

2.3.1 Teilgebiet I, Bestandssicherung

Für den vorhandenen Verbrauchermarkt im Sondergebiet Teilgebiet I, auf den Flurstücken 87/57 und 87/49 wird festgesetzt: Die einmalige Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß S I und S II der Sortimentsliste um weitere 150 qm Grundfläche ist zulässig.

Die Änderung oder Nutzungsänderung oder Erneuerung der Einzelhandelseinrichtung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß S I und S II der Sortimentsliste fällt nicht unter die Bestandssicherung. Nach Aufgabe des Einzelhandels mit Sortimenten gemäß S I und S II der Sortimentsliste sind dort nur Nutzungen gemäß Punkt 2.3 zulässig. Festsetzung gemäß § 11 (2) BauNVO.

2.3.2 Teilgebiet II, Nahversorgung

Im Sondergebiet Teilgebiet II sind neben den Nutzungen gemäß Punkt 2.3 auch nicht großfläche Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß Teil II der Clausthal-Zellerfelder-Liste zulässig. Zentrenrelevante Warensortimente gemäß S I der Sortimentsliste können dort ausnahmsweise auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

2.4 Aufhebung des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 und seiner 3 Änderungen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20

Die Satzungen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld über den bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 und seiner 3 Änderungen sind aufgehoben.

Die Satzung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld über den Bebauungsplan Nr. 20 ist in dem sich mit dem Bebauungsplan Nr. 80 überschneidenden Teilbereich (nordwestlich der Erschließungsstraße Am Ostbahnhof - bisheriges Gewerbegebiet und Pfingstgemeinde -), aufgehoben.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete darf eine Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,5 nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Festsetzung gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

4. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Nordosten des Plangebietes umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011). Teilgebiet 1, Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“.

Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen: Blei > 1.000 mg/kg Cadmium > 10 mg/kg. Beim Umgang mit Boden und Bodenaustausch ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten.

In o. a. Plangebietungsbereich sind laut Altlastenkataster folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

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

Zu den o. g. Altlastenverdachtsflächen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar Erkenntnisse vor, die in der Begründung näher ausgeführt sind. Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachtlich zu begleiten sind. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind.

Im Plangebiet befinden sich der Schacht Anna Eleonore mit den Koordinaten R 35 93 030; H 57 42 009 und der Schacht Sophie II mit den Koordinaten R 35 93 130; H 57 42 005 (siehe auch Punktsymbole Planzeichnung). Nach Angaben des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist die am Schacht befindliche Kontrollöffnung freizuhalten. Eine nähere Bebauung des Schachtes Sophie II wäre nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen möglich.

Hinweis

Wasserschutzgebiet

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

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seinen Sitzungen am 20.09.2012 und 22.01.2013 den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ sowie den Begründungen zugestimmt und ihre öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2012 und am 26.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ haben vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 und vom 04.02.2013 bis 04.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ ist damit am in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 80 A ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 80 A nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:2000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LBN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15.05.2011).

Goslar, den

.....
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
RD Braunschweig –Katasteramt Goslar–

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 A

„SONDERGEBIET AM OSTBAHNHOF“

ZUGLEICH AUFHEBUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 80
UND SEINER DREI ÄNDERUNGEN
SOWIE TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011

Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und des NkomVG vom 17.12.2010, geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 / GvBl. S. 361, hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld den einfachen Bebauungsplan Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 03.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 A „Sondergebiet Am Ostbahnhof“ wurde ausgearbeitet vom Büro für Bauleitplanung – Ass. jur. Uwe Czierlinski“ Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved, Telefon (04323) 80 42 95 – Telefax (04323) 80 43 01.

Bornhöved, den

.....
Planverfasser