



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 212

**„Oker-Mitte“, sowie teilweise Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 213 Blatt 1**

Stand: Juli 2006 § 10 BauGB

Anlage: Verzehrempfehlungen des Lk Goslar
06/2000

INHALTSVERZEICHNIS

0	Rechtsgrundlagen	2
1.	Ausgangssituation	2
1.1	Geltungsbereich und Bestand	2
1.2	Bisherige Rechtslage	3
2.	Planungsinhalt	4
2.1	Allgemeine Planungsziele	4
2.2	Einzelheiten der Planung	4
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.3	Bauweise	7
2.2.4	Verkehrsflächen	7
2.2.5	Grünflächen	9
2.2.6	Naturhaushalt und Landschaftspflege	10
2.2.7	Ver- und Entsorgungsanlagen	21
2.2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
2.2.9	Schutz vor Schadstoffbelastungen des Bodens	22
2.3	Verzehrempfehlungen	27
3.	Umweltverträglichkeit	27
3.1	Vorprüfung des Einzelfalls	27
3.2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen	28
4.	Ordnungsmaßnahmen	30
4.1	Ordnung des Grund und Boden	30
4.2	Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung	30
5.	Städtebauliche Daten	30
5.1	Geltungsbereich	30
5.2	Bauflächen	30
5.3	Grünflächen	30
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	30
5.5	Fläche für Versorgungsanlagen	30
6.	Kosten der Finanzierung	30
7.	Abwägung von Anregungen	31
8.	Anhang: Verzehrempfehlungen	

0 Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. 01 1990, zuletzt geändert durch § 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), insbesondere der § 21, der das Verhältnis zum Baurecht regelt.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zuletzt geänderten Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

I. Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum Okers gegenüber dem "Hundemarkt". Es umfasst u. a. die Flächen um die Kirche und bildet im Zusammenhang mit der Kirchenbrücke und dem westlich gelegenen Hundemarkt den zentralen Bereich für den Stadtteil Oker.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die geplante Trasse der Bundesstraße Nr. 498 n. Die Trasse verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 Bl. 1 "Oker-Ufer", der seit dem 23.05.1991 rechtsverbindlich ist. Im Norden wird das Plangebiet durch den Lokschruppen und die Gleisanlagen der HMG sowie die nördliche Gebäudekante ehemaliger Industrieanlagen begrenzt. Den westlichen Grenzverlauf bildet die Verlängerung der Hüttenstraße auf dem Betriebsgelände und weiter südlich die Reichenstraße, die entlang der Grünanlage verläuft und der Fußweg, der östlich der neu angelegten Grünanlage zwischen Reichen- und Harzburger Straße verläuft. Diese Grünanlage bildet zugleich den südlichen Abschluß des Plangebietes. Der Grenzverlauf im Südosten wurde aus dem Bebauungsplanes Nr. 213 Blatt 1 übernommen.

Insgesamt werden ca. 26.000 m² des Bebauungsplanes Nr. 213 Bl. 1 und ca. 49.500 m² des ehemaligen Bleihüttengeländes neu überplant. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 75.500 m².

Auf der ca. 50.000 m² großen Fläche des ehem. Bleihüttenwerkes stehen noch vereinzelt Industriegebäude, die aber – mit Ausnahme der Kaue – nicht mehr genutzt werden. Der Großteil der ehem. Produktionsanlagen wurde bereits abgebrochen. Die noch vorhandenen Gebäude werden in naher Zukunft abgerissen. Diese Fläche bildet heute den südl. Teil des Werksgeländes der HMG und ist durch ein Tor von der Hüttenstraße getrennt.

Auf der Fläche des alten Bebauungsplanes Nr. 213 Bl. 1, zwischen Werksgelände und Oker, befinden sich eingeschossige Wohngebäude, das zweigeschossige, heute in eine Altenwohnanlage umgebaute ehem. Hüttenamt, das Feuerwehrgebäude und die Kirche. Die eingeschossigen Gebäude, zwei kleinere Parkanlagen sowie eine private Grünfläche verleihen diesem Bereich von Oker einen dörflichen Charakter, der aber durch die großzügig angelegten Verkehrsflächen zwischen Kirchenbrücke und Werkseinfahrt und den Schwerlastverkehr des Werks erheblich beeinträchtigt wird.

Diese Beeinträchtigung gilt auch für die Kirche, die wie eine Insel in den auf das Werksgelände führenden Verkehrsflächen liegt.

1.2 Bisherige Rechtslage

Die Fläche des ehemaligen Bleihüttengeländes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1981 als "Industriefläche" dargestellt. Die Bauflächen im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 213 Bl. 1 werden im Flächennutzungsplan als GE-, MI- und WA-Flächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der nun geplanten Konkretisierung der Bauleitplanung zu ändern. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für die nördliche Fläche des Geltungsbereichs existiert bisher kein Bebauungsplan.

Der südliche Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit 1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 213 Bl. 1. Diese Fläche von ca. 26.000 m² wird aufgrund einer neuen Verkehrsführung überplant. Der Bebauungsplan Nr. 213 ist daher für diesen Teil aufzuheben.



II Planungsinhalt

2.1 Allgemeine Planungsziele

Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungen für die B 498 n und aufbauend auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2000 werden mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren für diesen zentralen und wichtigen Bereich von Oker mehrere Ziele verfolgt:

- Das Zentrum von Oker zwischen "Hundemarkt" und Kirche soll ästhetisch und funktional aufgewertet werden, damit mehr Aufenthaltsqualität entsteht und die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil verbessert wird.
- Auf einem Teil des ehemaligen Bleihüttengeländes sollen SB-Märkte mit Waren des täglichen Bedarfs errichtet werden. Damit sollen die für Oberoker dringend notwendige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf geschaffen und die bestehende Unterversorgung behoben werden.
- Durch die neue Erschließung für die SB-Märkte und der dahinter liegenden Gewerbeflächen soll der Einstieg in die ressourcen- und damit umweltschonende Umnutzung ehemaliger Industrieflächen in Oker vollzogen werden.
- Durch die Umnutzung des ehem. Bleihüttengeländes soll der Einstieg in die Umweltsanierung dieses Bereichs von Okers vollzogen und eine nachhaltige Verbesserung der Wassergüte der Oker erreicht werden.
- Das zur Altenwohnanlage umgebaute ehem. Hüttenamt sowie die Wohnbebauung an der Hüttenstraße sollen durch die Verlegung der Erschließungsstraße sowie deren Abschirmung mittels eines Grünstreifens vom Straßenverkehrslärm entlastet werden.

2.2 Einzelheiten der Planung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Norden des Plangebietes sollen als Gewerbeflächen genutzt werden. Sie bilden einen Nutzungsübergang zwischen den weiter nordöstlich gelegenen Industrieflächen des Werksgeländes und der weiter südlich geplanten Sondergebietsfläche mit den SB-Märkten.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind hier generell nicht zulässig. Grund hierfür ist der schwermetallbelastete Untergrund. Durch eine Reihe von Maßnahmen (s. Kapitel 2.2.9) wird der Wirkungspfad Boden-Mensch zwar unterbunden. Es soll aber ausgeschlossen werden, dass Kinder hier dauerhaft leben und so - trotz aller Maßnahmen – (z.B. im Rahmen von späteren Umbaumaßnahmen) in Kontakt mit schadstoffbelasteten Bodenmaterial geraten.

Auf der weiter südlich gelegenen Sondergebietsfläche sollen SB-Märkte mit Waren für den täglichen Bedarf entstehen. Die Verkaufsflächen dienen zur Nahversorgung der in Oker ansässigen Bevölkerung. Das Sondergebiet wird daher mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" versehen. Hiermit wird deutlich, dass z.B. ein Verbrauchermarkt mit einem hohen Anteil an nicht-periodischen Waren nicht erwünscht ist.

In den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet wird die Errichtung von Verkaufsstätten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auch unter 1.200 m² Geschoßfläche ausgeschlossen. Zur Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente wurde das Gutachten der CIMA über das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Goslar " aus dem Jahr 2000 herangezogen.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die Errichtung von Märkten auf der Fläche der ehem. Bleihütte zu weiteren Geschäftsaufgaben in der Bahnhofstraße führt. Im Gegenteil: Mit der Errichtung von neuen Märkten auf dem ehem. Bleihüttengelände soll insgesamt mehr Kaufkraft in Oberoker gebunden werden. Damit wird auch ein Beitrag zur Belebung der Bahnhofstraße geleistet.

Aufgrund der heute üblichen Flächengrößen und Parkplatzflächen sind diese Märkte nicht in der Bahnhofstraße zu realisieren.

Die Bauflächen entlang der Hüttenstraße zwischen dem ehem. Hüttenamt und der Werkszufahrt sind im Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 als gemischte Baugebiete (MI) festgesetzt worden. Diese Bauflächen werden jetzt als Allgemeine Baugebiete (WA) ausgewiesen. Grund hierfür ist der Rückzug der industriellen Nutzung vom Bleihüttengelände. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung an der Hüttenstraße wird zwar das Verwaltungsgebäude durch die HMG noch genutzt, es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch dieses Gebäude keine Emissionen entstehen, die die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist durch die Umnutzung des ehem. Hüttenamtes in eine Altenwohnanlage die bisherige Mischgebietsausweisung hinfällig geworden. Innerhalb dieser Bauflächen sind keine Nutzungen vorhanden, die eine Mischgebietsausweisung rechtfertigen, da die Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für die südlich des ehem. Hüttenamtes gelegenen Bauflächen wird die Gebietsausweisung "Allgemeines Wohngebiet" aus dem Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 übernommen.

Unmittelbar südlich der Kirche entsteht eine neue, kleine Wohnbaufläche auf bisherigen Grün- und Straßenverkehrsflächen. Durch die Bebauung dieser Fläche sollen kleinräumige Platzstrukturen geschaffen werden. Als Nutzungen sind ein Kaffee (Restaurant), Altenwohnungen, Wohnungen und Büros und ggf. auch die Station des DRK städtebaulich vertretbar. Die Fläche wird daher als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die Fläche für die Feuerwehr vergrößert sich gegenüber der Ausweisung im alten Bebauungsplan durch die Umnutzung einer als Straßenverkehrsgrün ausgewiesenen Fläche in Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr).

Die Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) vergrößert sich geringfügig aufgrund der neuen Straßenführung und der Platzgestaltung um die Kirche.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet können bis zu zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Diese Ausweisung nimmt Bezug auf die hier ehemals vorhandenen Industriegebäude und die noch vorhandenen bzw. verbleibenden Gebäude entlang der Werksstraße (Verlängerung Hüttenstraße).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbe- und im Sondergebiet auf **0,85** festgesetzt. Für diese Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,05 sind städtebauliche Gründe ausschlaggebend.

Das Gelände des ehem. Bleihüttenwerkes ist mit Schadstoffen belastet, da es sich um eine mit Schlacken aufgefüllte Fläche handelt. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Fläche im Zuge der Neubebauung versiegelt wird, damit der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbunden wird und kein Oberflächenwasser den schadstoffbelasteten Untergrund durchströmt und in die Oker eintritt.

Um diese Versiegelungen vornehmen zu können, werden die offenen und zu begrünen Bereiche auf ein städtebaulich vertretbares Maß verringert. Sie werden auf einige wenige Flächen konzentriert ausgewiesen, so dass sich hier Flora und Fauna entwickeln und die notwendigen Aufschütтарbeiten vorgenommen werden können. Die Aufschüttungen sind notwendig, damit bei Baumpflanzungen nicht in den belasteten Untergrund eingedrungen werden muß.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Gewerbegebiet und im Sondergebiet auf **1,5** festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt die Errichtung von größeren zweigeschossigen Gebäuden.

Für das Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verdeutlicht, an dieser Stelle ein Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Oker zu errichten. Die Festgesetzten 2.500 m² sind ausreichend um neben dem geplanten Discounter und dem Lebensmittelvollsortimenter ggf. noch ein Getränkemarkt oder ein Kiosk entstehen zu lassen. Die Festgesetzten 2.500 m² Verkaufsfläche sind nicht ausreichend für Handelsnutzungen, die über das Einzugsgebiet von Oker hinaus eine raumordnerische Wirkung entfalten“.

Für die 3 Wohnbauflächen entlang der Hütten- und der Reichenstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,8** festgesetzt. Hier können Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen realisiert werden. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 213 Bl. 1 übernommen. Die Übernahme ist sinnvoll, da die Baugebiete bebaut sind und der Bestand, der mit Ausnahme des umgebauten Hüttenamtes in einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur besteht, erhalten werden soll.

Falls ein Grundstück bereits heute höher ausgenutzt ist als die Ausnutzungswerte es zu lassen, dann kann es im Falle notwendiger Ersatzbauten ebenfalls im bisherigen Umfang ausgenutzt werden.

Für das neu ausgewiesene Allgemeine Wohnbaugebiet unmittelbar südlich der Kirche wird eine Grundflächenzahl von **0,7**, eine Geschossflächenzahl von **1,0** und eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich vertretbar, da mit dem hier zu errichtenden Gebäude die Ortsmitte von Oker durch Schaffung einer kleinteiligen Platzstruktur aufgewertet werden soll und die vorhandenen Platzverhältnisse keine Ausweisung eines größeren Wohngebietes zulassen.

Die östlich angrenzende Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen und soll der neuen Wohnbaufläche zugeordnet werden. Durch die Addition beider Flächen können die Maße für die Obergrenze der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet (0,4) eingehalten werden. Die Grünfläche wird aber nicht als Wohngebietsfläche ausgewiesen um das städtebauliche Ziel, die Anlage einer Grünfläche, stärker hervorzuheben.

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 übernommen. Bei der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" wurde die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Dem inzwischen realisierten Feuerwehrhaus werden damit Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung eingeräumt.

2.2.3 Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Erschließungssystems kann die Grundstücksaufteilung so vorgenommen werden, dass bedarfsgerechte Gewerbebauten realisierbar sind.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mit der abweichende Bauweise ist es in diesem Gebiet möglich, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten. Dadurch wird dem Investor für die SB-Märkte ein großes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt, die in diesem Bereich städtebaulich vertretbar sind.

Für die Wohngebietsflächen entlang der Hütten- und der Reichenstraße wurde die Festsetzung "Geschlossene Bauweise" aus dem Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 übernommen. Diese Festsetzung reflektiert den Bestand der teilweise kleinteiligen, engen Bebauungsstruktur.

Für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche südlich der Kirche wird eine "offene Bauweise" festgesetzt. Da die östlich angrenzende private Grünfläche durch den Investor mit zu erwerben ist, kann hier eine offene Bauweise, die dem Investor Gestaltungsfreiheit läßt, mit entsprechendem Grenzabstand nach NBauO realisiert werden. Diese Gestaltungsfreiheit wird allerdings durch eine festgesetzte Baulinie zur Kirche etwas eingeschränkt.

Grund für die Festsetzung einer Baulinie ist die weiter oben bereits beschriebene städtebauliche Zielsetzung, eine kleinteilige Platzsituationen um die Kirche in Oker entstehen zu lassen (siehe Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes). Durch die Baulinie wird festgesetzt in welchem Abstand das neue Gebäude zur Kirche errichtet werden muss.

2.2.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Gewerbegebiete und des Sondergebietes ist auf dem Werksgelände eine neue Erschließungsstraße geplant. Diese Straße verläuft ca. 25 m weiter nördlich parallel zur bereits vorhandenen Werkserschließung (Verlängerung Hüttenstraße) . Sie ist notwendig, damit die HMG auf der vorhandenen Straße weiterhin ungehindert ihren internen Werksverkehr abwickeln kann. Auch wenn voraussichtlich im Jahr 2003 der Schwerlastverkehr auf die Harlingeröder Straße verlegt wird, muss die Okeraner Werkseinfahrt für den PKW-Verkehr langfristig befahrbar sein.

Das Werksgelände wird über die neue Erschließungsstraße und einer Zufahrt auf Höhe des Verwaltungsgebäudes erschlossen. Die alte Zufahrt über die Hüttenstraße wird gesperrt.

Auf Höhe der heutigen Kaue geht von der Erschließungsstraße eine Stichstraße ab, die das Gewerbegebiet erschließt und vor der nordwestlich gelegenen "Fläche für Aufschüttungen in einem Wendekreis endet. Durch die Anlage der Stichstraße an dieser Stelle entstehen Gewerbegrundstücke mit ca. 70 m Grundstücks- und ca. 50 m Bautiefen.

Damit entstehen gut vermarktbar Fläche für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf dem ehem. Bleihüttengelände in Oker.

Die Erschließungsstraße sowie die hiervon abgehende Stichstraße sind so anzulegen, dass die Oberkante Endausbau 0,60 m über dem natürlichen Geländeniveau liegt. Damit soll erreicht werden, dass der Eingriff in den belasteten Untergrund minimiert wird.

Durch die Verlegung der Werkszufahrt wird die Hüttenstraße zur Anliegerstraße, die durch den geplanten Bodenbelag (Betonsteinpflaster) den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs erhält. Diese Verkehrsführung folgt dem städtebaulichen Ziel, die Anlieger der Hüttenstraße von den Belastungen des bisher unmittelbar vor ihrer Haustür vorbeifließenden Schwerlastverkehrs zu entlasten.

Eine Einstufung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich) nach 6.3 der PlanzV kann aber nicht erfolgen, da über die Hüttenstraße weiterhin die Weiterbildungseinrichtung am Hüttenberg erschlossen wird.

Die neue Erschließung für das Werksgelände, die Gewerbegebiete und das Sondergebiet wird nördlich um die Kirche herum geführt. Der Vorentwurf des SBA Goslar für die Trasse der B 498 n sieht an dieser Stelle die Verkehrsanbindung für die Flächen östlich der Oker vor.

Die im Bebauungsplan Nr. 213 festgesetzten Parkplatzflächen zwischen Kirchengebäude und Werkseinfahrt entfallen. Sie werden nicht mehr benötigt, da, wie bereits ausgeführt, der Schwerlastverkehr zukünftig über die Harlingeröder Zufahrt abgewickelt wird.

Die Anbindung der alten Hüttenstraße und der Reichenstraße an die neue Erschließungsstraße erfolgt ausschließlich nordöstlich der Kirche in Richtung Werksgelände. Es wird somit in Zukunft für den MIV nicht mehr möglich sein, direkt von der Kirchenbrücke über die Hüttenstraße auf das Werksgelände bzw. die Gewerbegebiete und das Sondergebiet zuzufahren.

Diese Planung ist bereits 1991 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 213 "Okerufer", der u.a. den Verlauf der Trasse für die B 498 n und die Anbindung der östlich gelegenen Flächen an die B 498 n festlegt, abgeschlossen worden. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 212 übernimmt die allgemeinen Vorgaben dieser Planung und bereitet die Erschließung der östlich gelegenen Flächen nach den Vorgaben des Siegerentwurfs des Städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2000 planungsrechtlich vor.

Die Hauptaussagen des städtebaulichen Entwurfs aus dem Jahr 2000 bestehen in der Errichtung eines annähernd runden Platzes um die Kirche und die Anlage einer Grünachse in Form einer Baumallee, die unmittelbar hinter der Kirche beginnt und über das gesamte Gelände der ehem. Bleihütte verläuft. Die Bereiche südlich der Kirche, also die Hütten- und Reichenstraße, sollen als Anliegerstraßen mit einem durchgängigen Pflasterprofil angelegt werden. Zwischen Kirchengebäude, ehem. Hüttenamt und dem südlich zu errichtenden Neubau sollen kleinräumige Platzsituationen entstehen. Diese Aussagen werden übernommen und mittels der Bauleitplanung planungsrechtlich festgesetzt.

Die Hüttenstraße wird vor dem ehem. Hüttenamt bis auf das für eine Anliegerstraße notwendige Maß reduziert. Die verbleibenden Flächen werden der Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirche) zugeordnet. Diese Flächen werden gepflastert. Auch weiter südlich, im Einmündungsbereich zur Reichenstraße, wird die Verkehrsfläche der Hüttenstraße zurückgenommen und einer neu entstandenen Wohnbaufläche zugeordnet.

Die Reichenstraße wird auf Höhe der Grünanlage verbreitert, damit Parkplätze in Längsausrichtung entstehen können. Die Verbindung zwischen Reichenstraße und Bad Harzburger Straße wird im Endausbau, also nach Realisierung der B 498 n, für den MIV nicht mehr zu befahren sein. Daher wird zwischen DRK-Haus und öffentlicher Grünanlage ein Wendekreis angelegt. Diese Festsetzungen wurden weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 213 übernommen.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der neuen Planungen und den daraus resultierenden Festsetzungen eine Verringerung der Verkehrsfläche gegenüber den bisherigen Planungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 213 Bl. 1.

2.2.5 Grünflächen

"An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine 12 – 15 m breite Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche dient als Abstandsfläche zur geplanten Trasse der B 498 n. Da die Trasse zum Teil in den Hang des ehem. Bleihütengelände gebaut werden soll, ist die Errichtung von Böschungen notwendig. Falls in unmittelbarer Nähe zu diesen Böschungen Hochbauten errichtet werden, sind hierfür zusätzliche Stützmauern erforderlich. Um dies auszuschließen wird eine 25 m breite Fläche festgesetzt, die von der Bebauung einzuhalten ist."

Wie bereits unter Punkt 2.2.4 beschrieben, ist die geplante Grünachse nordöstlich der Kirche eines der wesentlichen Merkmale des städtebaulichen Entwurfs. Sie soll die Umwandlung des Gebietes hin zu einer die Umwelt schonendere Nutzung wahrnehmbar verdeutlichen und ein deutliches „Grünzeichen“ im ehem. Industriegebiet setzen.

Die Grünachse erstreckt sich vom Kirchengebäude bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Länge von ca. 290 m, einer durchschnittlichen Breite von 18 m und einer Fläche von ca. 4.800 m². Sie wird auf Höhe des Verwaltungsgebäudes der HMG durch eine neue Zufahrt für das südliche Werksgelände durchbrochen.

Die Festsetzung erfolgt als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Baumallee soll mit großkronigen Bäumen ausgeführt werden. Sie werden als anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Um eine ausreichende Standsicherheit zu erreichen, sollten die Bäume über dem um bereits 0,60 m aufzufüllenden Niveau der neuen Erschließungsstraße (s. Punkt 2.2.4) gepflanzt werden. Hierdurch kann der für die Baumallee notwendige Bodenaushub auf 0,60 m und damit der Eingriff in den belasteten Untergrund minimiert werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein ca. 20 m breiter und 4,5 m hoher Lärm- und Immissionsschutzwall als Öffentliche Grünfläche angelegt. Dieser Wall ist notwendig, um das neue Gewerbegebiet gegenüber den weiter nördlich gelegenen Produktionsstätten der HMG abzuschirmen. 50 m nordöstlich des geplanten Immissionsschutzwalles befindet sich das erste Gebäude der HMG, welches weiterhin zu Produktionszwecken genutzt werden soll. Um die Wirkungen der hiervon ausgehenden Schall- und Lärmemissionen auf das neue Gewerbegebiet zu minimieren, wird ein Immissionsschutzwall benötigt. Die Fläche wird mit einer Randsignatur gem 15.6. PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) versehen.

Der Immissionsschutzwall am nördlichen Rand des Plangebietes soll den Bodenaushub aufnehmen, der durch die Anlage der Baumallee entsteht. Bei einer Höhe von 4.50 m, einer Scheitelbreite von ca. 3,00 m und einem Gefälle von 1 : 1,5 ergibt sich ein Wall von ca. 16.50 m Breite.

Für einen Wall in dieser Ausführung werden ca. 44 m³ Erdreich pro lfdm benötigt. Bei einer Gesamtlänge von 95 m können somit ca. 4.200 m³ Bodenaushub untergebracht werden. Hiervon ist allerdings die 0,50 m starke Abdeckung mit bindigen, unbelasteten Bodenmaterial abzuziehen. Nach Abzug dieser Abdeckung ergibt sich ein Fassungsvermögen für Bodenaushub aus dem Plangebiet von ca. 3.500 m³.

Das vorhandene Geländeniveau der ehem. Bleihütte kann bis zu einer Tiefe von 0,60 m zur Anlage der Baumallee ausgehoben werden. Bei einem Aushub von 0,60 m Tiefe, ca. 15 m Breite und ca. 200 m Länge zwischen Werkstor und nördlicher Plangebietsgrenze, ergibt sich ein Volumen von ca. 1.800 m³ Bodenaushub.

Hinzu kommt der Bodenaushub zwischen der Kirche und dem Werkstor. Es wird davon ausgegangen, dass zu Beginn der Baumallee, unmittelbar hinter der Kirche, max. 0,50 m

Bodenmaterial über dem vorhandenen Geländeniveau aufgetragen werden kann, da die vorhandenen Gebäude das Straßenniveau und damit auch das Höhenniveau der Baumallee vorgeben. Somit ist zu Beginn der Baumallee Boden mit einer Tiefe von ca. 1,50 m auszuheben. Dieser Aushub verringert sich bis auf 0,60 m Tiefe bis zum Werkstor. Hieraus ergibt sich eine Menge von ca. 1.400 m³ Bodenaushub für den Bereich zwischen Kirche und Werkstor.

Die Gesamtmenge des Bodenaushubs für die Baumallee entspricht somit ca. 3.200 m³ und kann im Immissionsschutzwall untergebracht werden.

Nach Einbringung des belasteten Bodenmaterials ist der Wall gegen eindringendes Oberflächenwasser abzusichern und mit einer Immissionsschutzbepflanzung zur Staubbindung zu versehen.

Den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine ca. 6.000 m² große „Fläche für Aufschüttungen“. Auch diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient als Vorhaltefläche zur Unterbringung des Erdaushubs, der durch den Bau der Bundesstraße 498 n anfallen wird.

Dieser Erdaushub entsteht, weil die neue Trasse teilweise in die Böschung des ehem. Bleihüttengeländes hinein gebaut wird. Die genaue Menge des anfallenden Aushubmaterials ist noch nicht bekannt, da der aus den 80er Jahren stammende Straßenbauvorentwurf durch den Entwurf noch zu präzisieren ist.

Auch diese Fläche ist nach Einbringen des Aushubmaterials so abzudecken, das Oberflächenwasser nicht eindringen kann (textl. Festsetzung Nr. 6.16). Die Fläche ist abschließend mit einer Immissionsschutzbepflanzung zu versehen.

Sollte die B 489 n nicht gebaut werden, dann ist die Aufschüttfläche planungsrechtlich neu zu beurteilen, da es sich bei ihr um eine Vorhaltefläche für die 498 n handelt.

Die im Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 bisher als „Private Grünfläche“ ausgewiesene Fläche am südlichen Rand des Plangebietes wird jetzt als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ein auf dieser Fläche befindliches nicht mehr sanierungsfähiges Gebäudes wurde im Rahmen der städtebaulichen Sanierung abgerissen. Der Garten wurde als Parkanlage angelegt. Zur Zeit ist die Fläche im Eigentum des für die Stadt Goslar treuhänderisch arbeitenden Sanierungsträgers. Da das Sanierungsziel darin besteht, diese Fläche langfristig als Grünanlage zu erhalten, soll sie nach Abschluss der Sanierung in den Besitz der Stadt Goslar übergehen.

Im Süden des Plangebietes zwischen dem ehem. Hüttenamt und der neuen Wohnbaufläche wird eine 438 m² große Fläche als „Private Grünfläche“ ausgewiesen. Das Ziel ist, hier im Zusammenhang mit dem Errichtung des Neubaus eine kleine Grünanlage entstehen zu lassen.

2.2.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz

Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage ist der § 1 a Baugesetzbuch. Hier wird die rechtliche Verknüpfung mit der Eingriffsregelung nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz hergestellt, d.h., bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist bundesweit in allen Städten und Gemeinden die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen,....unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“.

„Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“ (z.B. öffentliche Sicherheit, Landesverteidigung, Gesundheit des Menschen).

Der vorliegende Bebauungsplan besteht sowohl räumlich, als auch rechtlich aus zwei verschiedenen Bereichen:

Bereich A : (vgl. Abb. 1) Dieser Bereich umfasst außerhalb des ehemaligen Hüttengeländes die Kirche mit Hüttenstraße, die Feuerwehrawache, das Altenheim (ehem. Hüttenamt), die kleinteilige z.T. historische Wohnbebauung an der Reichenstraße und zwei kleinflächige Grünanlagen. Dieser Bereich ist Bestandteil des bestehenden (alten) Bebauungsplanes Nr. 213 „Okerufer“ vom 23.05.1991 (vgl. Abb.2).

Für diesen Bereich trifft der § 1a (3) letzter Satz BauGB zu. Hier ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Nur Eingriffe, die über das bereits planerisch festgesetzte Maß hinaus gehen, sind ausgleichspflichtig (s. Bilanzierung, Tabelle 2). Mit „planerischer Entscheidung“ ist die Aufstellung des vorliegenden B-Planes gemeint.

Bereich B. (vgl. Abb. 3) Dieser Bereich umfasst einen Teil des Geländes der ehemaligen Bleihütte, da er erstmalig mit einem Bebauungsplan überplant wird, ist hier die Eingriffsregelung nach § 19 BNatSchG auf Grundlage des §1a (2) Nr. 2 BauGB anzuwenden.

Die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich. Sie sind den Eingriffen anteilig zugeordnet. Die Ermittlung der vorhandenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und deren ökologische Bewertung, sowie die Bewertung der geplanten Eingriffsintensität und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf der Grundlage des vom Rat am 07.03.2000 zur Anwendung beschlossenen sog. NLÖ- Verfahren vorgenommen.

Jedes Schutzgut des Naturhaushaltes und der geplante Eingriff wird jeweils in einem der nachfolgenden Formblättern 1.0 bis 5.0 behandelt.

Nach dem Ratsbeschluss vom 15.05.97 (SV 12/97 Lokale Agenda 21) wird

„die Verwaltung beauftragt, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung alle wirtschaftlichen und soziokulturellen Handlungen so auszuführen, dass sie weder die Natur noch die übrige Umwelt dauerhaft schädigen und auch zukünftigen Generationen nicht belasten“.

Der Bereich Naturschutz / Landschaftspflege wurde innerhalb des Arbeitskreises Stadtplanung - Stadtentwicklung – Verkehr z.T. mitbehandelt. Die Entwicklung der Stadt soll demnach so erfolgen, dass der „... Naturhaushalt nicht nachhaltig geschädigt wird“ (Lokale Agenda S. 15 u. 28). Lebensräume für wild lebende Tier und Pflanzen sollen in Bezug auf die Artenvielfalt erhalten werden. Im Arbeitskreis Wirtschaft – Konsum – Tourismus wurde ...“die Zukunftsbeständigkeit des Gemeinwesens in einer intakten Umwelt im Mittelpunkt wirtschaftlichen Handelns“ als Leitbild formuliert (Lokale Agenda S.41).

Schutzgebiete nach § 24 NNatG (Naturschutzgebiet) oder nach § 26 (Landschaftsschutzgebiete) kommen im Plangebiet nicht vor. Es bestehen drei Teilflächen als besonders geschützte Biotope (§28a NatSchG), (vgl. Bestandsplan, Abb. 3).

Aussagen des Landschaftsplanes zum gesamten Planungsbereich

Der Landschaftsplan vom 23.11.1999 (Rat) trifft folgende Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes:

Boden Karte 4.2, Blatt 4

Die Natürlichkeit des Bodenaufbaues ist stark eingeschränkt, da der Boden mit industriellen Abfällen und Hüttenschlacken belastet ist.

Wasser Karte 4.3, Blatt 4

- keine Angaben –, es bestehen (bis auf einen kleinen Folientümpel) keine Oberflächengewässer auf dem Gelände. Die Oker tangiert das Gelände im westlichen Bereich. Zur Grundwassergewinnungsfunktion werden keine Angaben gemacht.

Klima – Lufthygiene Karte 4.4, Blatt 4

Es handelt sich um ein „Stadtklimatop verdichteter Baugebiete“ mit starker Dämpfung aller Klimatelemente und geringer nächtlicher Abkühlung, bioklimatisch und lufthygienisch in der Regel problematisch. Es besteht eine flächenhafte Immissionsbelastung, früher wegen der industriellen Produktion (Hüttenbetriebe), heute wegen des wiederaufwirbelnden, belasteten Staubes.

Arten- und Lebensgemeinschaften Karte 4.5, Blatt 12

Die Fläche wird als Industriefläche (OG) dargestellt, auf Grund von Stilllegungen mit einem Bracheanteil (UR).

Landschaftsbild , Karte 4.5, Blatt 4

Das Gebiet stellt sich z.T. als abgeräumte oder z.T. mit ehemaligen Industriegebäuden bebaute Industriefläche dar, dessen Ränder der natürlichen Sukzession (z.T. Schwermetallrasen) überlassen wird. Die ehemal. Industriefläche liegt exponiert, plateauartig dem nördlichen Harzrand vorgelagert, sie ist von allen südlich, höher gelegenen Punkten des Harzes sehr gut einsehbar.

Ökologische Gesamtbewertung im Sinne des BnatSchG - Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Bereich A :

Die Planung führt zu keinen Eingriffen in den Naturhaushalt. Der Gebietscharakter bleibt grundsätzlich erhalten.

Bereich B :

Die geplante Überbauung mit einem SO/GE-Gebiet trägt wesentlich zur Sanierung des ehemaligen Bleihüttengeländes bei. Hervorzuheben ist das vorbildliche sogenannte Flächenrecycling. So kann der Verbrauch von Natur und Landschaft an anderer Stelle des Stadtgebietes gemindert werden.

Obwohl kleine Teilbereiche der brachliegenden Flächen mit gefährdeten Pflanzenarten beansprucht werden, können alle Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

	SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES				
Eingriffsin- tensität	Arten-u- Lebens- ge-meinschaften	Boden	Wasser/ Grundwasser	Luft/Klima	Landschafts- bild/ Ruhe/ Erholung
hoch					
mittel	.			.	
niedrig

Gesamteingiffsintensität: niedrig

Die geplanten Eingriffe können in allen Schutzgütern ausgeglichen werden.

Der geplante Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach §19(3) BNatSchG zulässig, da lediglich drei kleinräumige, im Gesamtverhältnis untergeordnete Teilflächen mit einer nach BArtSchVO geschützten Pflanzenart (*Armeria hallerie*) und einer nach Roter Liste geschützten Pflanzenart (*Minuartia verna*) beansprucht werden.

Die vorbereiteten Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen (vgl. Kap. 2.2.6.5). Nach Durchführung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind alle Eingriffe ausgeglichen.

Bestandsbeschreibungen, Einzelbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes
Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen ► (vgl. Formblätter 1.0 bis 5.0).
(auch für Kap. 3., „Umweltverträglichkeitsprüfung“)

Tabelle 1

Geplante Nutzungen			
Nutzungskategorie	GRZ incl Nfl.bzw. Versiegelungsfaktor	max. Gebäudehöhe (m)	Fläche (m²)
Bereich A			
bestehendes WA-Gebiet mit Kirche, Feuerwehrwache, Altenheim, Grünflächen.	0,4	bis 10	26.200
Bereich B			
geplantes SO-/Ge – gebiet mit Zufahrt/Erschließung, innerer Durchgrünung und Randeingrünung.	0,85	bis 10	49.520

Summe

75.720

Tabelle 2.1

Die geplanten Grünflächen werden als Bilanzierung gegenübergestellt auf der Grundlage des bestehenden (alten) Babuungsplanes Nr. 213 „Okerufer“ und des (neuen) vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker Mitte“ auf der rechtlichen Grundlage des § 1a(3) BauGB für den Bereich A (außerhalb des ehemal. Hüttengeländes).

Bereich A 26.200 m²	
B-Plan Nr. 213 „Okerufer“ (vgl. Abb. 2)	B-Plan Nr. 212 „Oker Mitte“(vgl. B-Plan)
geplanter Grünflächenanteil: 2.965 m²	geplanter Grünflächenanteil: 4.040 m²
1.045 m² Grünflächenanteil wird zusätzlich als Ausgleichsflächen angelegt, sodass kein Eingriff entsteht, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.	

Tabelle 2.2

Die geplanten Nutzungen mit gepl. Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt auf der Grundlage des vorliegenden B-Planes Nr. 212 „Oker Mitte“ für den Bereich B (ehemal.Hüttengelände).

Bereich B 49.520 m²			
	überbaubare Fläche	gepl. Grünflächen als Ausgleichsflächen	
		Wertstufe 3	Wertstufe 2
Ge-Gebiet 9.680 m ² davon davon	8.180 m ²	1.500 m ²	---
Ge-Gebiet 9.420 m ² davon davon	8.070 m ²	1.350 m ²	---
SO-Gebiet 12.800 m ² davon davon davon	11.370 m ²	100 100	1.230 m ² --- ---
landschaftsgerechte Einbindung als bepflanzte Flächen für Aufschüttungen			5.990 m ² 2.180 m ²
Allee		2.520 720	
Straßen 5.410 m ²			
vorh. Anteil Regenrückhaltebecken 800 m ²			
gepl. Ausgleichsflächen m²		6.290	9.400

Summe 49.520 m²

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Bebauungsplansplan Nr.212 „Oker Mitte“	
1.0	Vorhandenes Schutzgut/Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und deren geplante Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie deren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Arten- und Lebensgemeinschaften
1.1	<p>BESTAND: Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung:</p> <p>Bereich A: (Gesamtfläche 26.200m²) Auf der Grundlage des bestehenden (alten) Bebauungsplanes Nr. 213 „Okerufer“ vom 23.5.1991 ist in diesem Bereich planerisch die Anlage von Grünflächen mit ca. 2.965 m² vorgesehen (vgl. Abb.2). Der vorliegende (neue) Bebauungsplan Nr. 212 sieht planerisch innerhalb dieses Bereiches die Anlage von Grünflächen mit ca. 4.010 m² vor (vgl. B-Plan), sodass der Überschuss von 1.045 m² als Ausgleichsflächen mit der Wertstufe 3 entsteht (vgl. Tab.2.1). 1.045 qm vorh. Wertstufe: 3</p> <p>Bereich B: (Gesamtfläche 49.520m², vgl. Abb. 3)</p> <p>1 ● bestehendes Industriegebiet (OG), davon: - vegetationsloser Fläche als überbaute/versiegelte Flächen. <u>24.440 m² vorh. Wertstufe: 3</u> - vegetationslose Fläche als geschotterte, wassergebundene Abbruchflächen <u>8.800 m² vorh. Wertstufe: 3</u> - intensive Grünflächen als Schmuckbeete, Scheerrasen, repräsentatives Werks-Grünflächen insbesondere in den Randbereichen der Werkszufahrt. Gehölzartenliste: Holunder, Hasel, Weißdorn, Thuja, Schwarzkiefer, Erle. <u>7.540 m² vorh. Wertstufe: 3</u></p> <p>2 ● Ungenutzte Brache- und Sukzessionsflächen (UR) in den Randbereichen des Werksgeländes und an den Rändern von Abbruchflächen der ehemal. Industrieanlagen, z.T. als Trocken-Magerrasen ohne Gehölzaufwuchs, z.T. als Wildkräuter-Gräserflächen und z.T. als Gehölzanflugflächen. Artenliste: Birken, Italienische Erle (Anflug), Roterle, Eschen, Schafgarbe, Wild Möhre, Johanniskraut,</p>

	<p>Flockenblume, Kratzdistel, Wermut, Straußengras, Flechten. 8.130 m² vorh. Wertstufe: 2</p> <p>3 ● ungenutzte Brache- u. Sukzessionsflächen (UR) mit starker Ausbreitungstendenz z.T. innerhalb der westlichen Bracherandflächen oder innerhalb der Ränder von Abbruchflächen mit gefährdeten Pflanzenarten des Schwermetallrasens. Artenliste: wie oben, jedoch zusätzlich Hallers Grasnelke und Frühlingsmiere (Rote Liste). 610 m² vorh. Wertstufe: 1</p>
1.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Eingriffstatbestand, Eingriffsflächen:</i></p> <p>Bereich A : Umbau des Kirchenplatzes und der Hüttenstraße, Planung eines Wohnhauses an der Reichenstraße, Festsetzung der vorh. Nutzungen. Der Gebietscharakter bleibt im wesentlichen unverändert. Keine Eingriffe, kein Ausgleich notwendig (26.200 m²).</p> <p>Bereich B : Anlage eines Sonder- und Gewerbegebietes (49.520 m²).</p> <p>1 ● Beseitigung / Umbau der vorh. Vegetation 7.540 qm Vegetation der Wertstufe 3. Wertstufe vorher: 3 nachher: 3 Erheblichkeit :kein Wertstufenverlust, keine Erheblichkeit, kein Ausgleich.</p> <p>2 ● Beseitigung / Umbau der vorh. Vegetation 8.130 m² Wertstufe vorher: 2 nachher: 3 (ohne Ausgleichsmaßnahmen) Erheblichkeit : ein Wertstufenverlust, erheblicher Eingriff, Ausgleich erforderlich.</p> <p>3 ● Umbau / Beseitigung der vorh. Vegetation 610 m² Wertstufe vorher: 1 nachher: 3 (ohne Ausgleichsmaßnahmen) Erheblichkeit : zwei Wertstufenverluste, erheblicher Eingriff, Ausgleich erforderlich</p>
1.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)</i></p> <p>zu 1 ● : Einbeziehung von vorh. Intensivgrünflächen („Werksgrün“) in die Allee am östl. Rand des gepl. Gewerbegebietes. zu 2 ● : keine zu 3 ● : keine</p>
1.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i></p> <p>zu 1 ● : Anlage von Gehölzflächen in Riegelform innerhalb des gepl. Gewerbegebietes (vgl. textliche u. zeichnerische Festsetzungen) und Anlage einer Baumreihe als Allee entlang der Haupterschließungsstraße (s. textl. Festsetzungen Nr. 1 u. Nr. 4) 6.290 m² (vgl. Tab. 2.2, Sp.3) Wertstufe vorher: 3 nachher: 3 (obwohl kein Wertstufenverlust eintritt und ein Ausgleich hier für nicht erforderlich ist, werden diese Grünflächen zum Ausgleich für Pkt. 2.4 angelegt.</p> <p>zu 2 ● : Anlage von extensiven, landschaftsgerechten, standortheimischen Gehölzpflanzungen (vgl. textl. Festsetzung) in den westlichen und nördlichen Randbereichen des Gebietes z.T. auf den gepl. geschütteten Wällen, vgl. textliche u. zeichnerische Festsetzungen. Diese Gehölzpflanzungen haben direkten Kontakt zu außerhalb liegenden Sukzessions- und Brache- flächen, sodass eine rel. schnelle Besiedlung mit Wildkräutern u. Gräsern stattfinden wird (vgl. Tab.2.2, Sp.4) und (textl. Festsetzung Nr. 2). 9.400 m² (9.400 – 8.130 = 1.270 Restüberschuss). Wertstufe vorher: 3 (ohne Ausgleich) nachher: 2 (mit Ausgleich)</p> <p>zu 3 ● : Anlage von extensiven, landschaftsgerechten, standortheimischen Gehölzpflanzungen (vgl. textl. Festsetzung) in den westlichen und nördlichen Randbereichen des Gebietes z.T. auf den geschütteten Wällen. Diese Gehölzpflanzungen haben direkten Kontakt zu außerhalb liegenden Sukzessions- und Brache- flächen, sodass eine rel. schnelle Besiedlung mit Wildkräutern u. Gräsern stattfinden wird (vgl. Tab. 2.2, Sp. 4) u.(vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)</p>

	1.200 m ² (610m ² x 2 Wertstufenverluste) Wertstufe vorher: 3 nachher: 2
1.5	<i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine -

**Naturschutz und Landschaftspflege,
Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz**

	Bebauungsplansplan Nr.212 „Oker Mitte“
2.0	Vorhandenes Schutzgut/Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und deren geplante Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie deren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Boden
2.1	BESTAND: <i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i> Bereich A: (Gesamtfläche 26.200m ²). Auf der Grundlage des bestehenden (alten) Bebauungsplanes Nr. 213 „Okerufer“ vom 23.5.1991 ist in diesem Bereich planerisch die Anlage von Grünflächen mit ca. 2.965 m ² vorgesehen (vgl. Abb.2 u. Tab.2). vorh. Wertstufe: 3 Bereich B: (Gesamtfläche 49.520m ² vgl. Abb. 3). 24.440 qm als überbauter/versiegelter Boden 8.800 qm als überschottete Abbruchflächen, unversiegelt, vegetationslos, belastet, als unbelebter Boden. 16.280 qm als Vegetationsflächen, unversiegelt z.T. belastet, jedoch als belebter Boden. vorh. Wertstufe: 3 (7.540 + 8.130 + 610) vgl. Pkt.1.1
2.2	PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Eingriffstatbestand, Eingriffsflächen:</i> Bereich A Der vorliegende (neue) Bebauungsplan Nr. 212 „Oker Mitte“ sieht planerisch innerhalb dieses Bereiches die Anlage von unversiegelten Flächen mit ca. 4.010 m ² vor (vgl. B-Plan), sodass 1.045 m ² mehr entstehen (vgl. Tab.2.1). Bereich B: Anteilige Überbauung/Versiegelung von belebten Boden der Wertstufe 3 (als Vegetationsflächen): 7.950 qm Wertstufe: 3 (von insgesamt 16.280m ²). Erheblichkeit : Eingriffe in Boden der Wertstufe 3 ist mit dem Faktor 0,2 auszugleichen 1.590 m ² (7.950 x 0,2) erforderliche Ausgleichsfläche vorzugsweise durch Entsigelung an einer anderen Stelle. Stehen keine zu entsiegelnde Flächen zur Verfügung, so sind Flächen aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen der anderen Schutzgüter zu erbringen.
2.3	<i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)</i> - keine -
2.4	<i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> Bereich A: kein Ausgleich erforderlich. Bereich B: Neuanlage von belebten Bodenschichten innerhalb des Gewerbegebietes als Gewerbegrünflächen in Riegelform innerhalb des Gewerbegebietes, Anlage einer Baumallee entlang der Haupteerschließungsstrasse (vgl. Pkt. 1.4). Diese Grünflächen werden auf Grund der vorh. Höhendifferenz z.T. als Böschungflächen angelegt 6.290 qm Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.590m ² werden mit 6.290 m ² hergestellt (vgl.Tab 2.2) Wertstufe vorher: 3 nachher: 2
2.5	<i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine - --- qm

**Naturschutz und Landschaftspflege,
Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz**

Bebauungsplansplan Nr.212 „Oker Mitte“	
3.0	Vorhandenes Schutzgut/Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und deren geplante Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie deren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Wasser
3.1	<p>BESTAND: Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung: Bereich A: (26.200 m², vgl. Abb.1).Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Da sich innerhalb dieses Bereiches im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan der Anteil der versickerungsfähigen Flächen um ca. 1.045 m² erhöht wird hier eine geringfügige Verbesserung erzielt. vorh. Wertstufe: 3 Bereich B: (49.520 m², vgl. Abb.3). Oberflächengewässer sind led. als ein kleiner Folientümpel vorhanden. Wegen der industriellen Vornutzung ist dieser Bereich z.T. überbaut (24.440 m²), oder belastet mit Bodenablagerungen, Stäuben, Schlacken etc. jedoch als wasserdurchlässige, überschotterte Abbruchflächen (8.800 m²) oder Vegetationsflächen (16.280 m²) (vgl. Pkt. 2.1). Durch diese Ablagerungen / Belastungen im Boden reichert sich das versickernde Niederschlagswasser mit schädlichen Stoffen an und belastet damit sowohl das Grundwasser, als auch das seitlich in die Oker austretende Sickerwasser (Eluat). 25.080 m² (8.800 + 16.280 vgl. Pkt. 2.1). vorh. Wertstufe: 3</p>
3.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Eingriffstatbestand, Eingriffsflächen:</i> Bis auf den Bereich der gepl. Baumallee am östlichen Rand entlang der Haupterschließungsstraße werden die Bereiche außerhalb der geplanten Überbauungen/Versiegelungen auf Grund ihrer ungeordneten, industriellen Bodenbelastungen mit einer Schutz- und Dichtungsfolie oder bindigen Boden im Bereich der Allee abgedeckt. 49.520 qm Wertstufe vorher : 3 nachher :2</p>
3.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)</i> - keine -</p>
3.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> Ein <i>primärer</i> Ausgleich für diesen in der Vergangenheit verursachten Eingriff als schädliche Sickerwasserbelastungen in das Schutzgut „Grundwasser“ würde darin bestehen, dass der ehemalige Verursacher den belasteten Boden gegen unbelasteten Boden austauscht. Diese Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nicht vorgenommen. Stattdessen werden die Bereiche außerhalb der geplanten Überbauungen/Versiegelungen auf Grund ihrer ungeordneten, industriellen Bodenbelastungen mit einer Schutz- und Dichtungsfolie oder mit bindigem Boden im Bereich der gepl. Baumallee abgedeckt. Diese Abdeckung mit Folie als <i>sekundäre</i> Ausgleichsmaßnahme reduziert zwar die Grundwassergewinnungsrate, wird jedoch nicht als Eingriff gewertet, sondern als Ausgleich. Das Dachflächen- und Niederschlagswasser wird dem werkseigenen Regenrückhaltebecken zugeführt, verdünnt dort das vom übrigen Werksgelände gesammelte Niederschlagswasser, welches dann in die Oker abgeführt wird. 49.520 qm Wertstufe vorher: 3 nachher: 2</p>
3.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine -</p>

**Naturschutz und Landschaftspflege,
Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz**

Bebauungsplansplan Nr.212 „Oker Mitte“	
4.0	Vorhandenes Schutzgut/Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und deren geplante Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie deren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Luft / Klima
4.1	<p>BESTAND: Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung: Bereich A: städtisch geprägtes Klima durch vorh. Überbauung/Versiegelungen. 26.200 m² (vgl. Abb.1) vorh. Wertstufe: 3 bis 2 Bereich B: Überbaute / versiegelte Flächen: 24.440 m² (vgl. Abb.3). verdunstungsrelevante Flächen mit Klimaausgleichsfunktion und mit staubbinder Funktion als Vegetationsflächen: 16.280 m² vorh. Wertstufe: 2 - 3</p>
4.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Eingriffstatbestand, Eingriffsflächen:</i> Bereich A: die Klimarelevanten Strukturen bleiben erhalten. Wertstufe vorher : 2 – 3 nachher : 2 – 3, kein Eingriff, kein Ausgleich. Bereich B: Überbauung / Versiegelung von verdunstungsrelevanter Fläche mit z.T. staubbinder Klimaausgleichsfunktion. 16.280 m² Wertstufe vorher : 2 – 3 nachher : 3 (ohne Ausgleich) Erheblichkeit : geringfügiger Wertstufenverlust, Ausgleich notwendig.</p>
4.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)</i> - keine -</p>
4.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> Bereich A : - keine - Bereich B: Anlage von Vegetationsflächen als verdunstungsrelevante Flächen mit Klimaausgleichsfunktion und staubbinder Wirkung (6.630 + 9.400, vgl. Tab. 2.2, Sp. 3 u. Sp.4). 15.690 qm Wertstufe vorher: 2 - 3 nachher: 2 - 3 Das Ausgleichsdefizit von 590 m² (16.280 – 15.690) wird z.T. durch Mehranlage von Grünflächen im Bereich B mit 1.045 m² kompensiert (vgl. Tab. 2.1). Durch die Erhöhung der Staubbinderfähigkeit und die Erhöhung der Verdunstungsoberfläche als mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Vegetationsflächen wird die Klimaausgleichsfunktion ebenfalls erhöht.</p>
4.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine - --- qm Wertstufe vorher: --- nachher: ---</p>

**Naturschutz und Landschaftspflege,
Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz**

Bebauungsplansplan Nr.212 „Oker Mitte“	
5.0	Vorhandenes Schutzgut/Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und deren geplante Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie deren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Landschaftsbild
5.1	<p>BESTAND: Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung:</p> <p>Bereich A: Es handelt sich um einen städtisch geprägten Bereich mit kleinteiliger, z.T. historischer Wohnbebauung an der Reichenstraße, Feuerwehrwache, Kirche mit Kirchplatz, Altenwohnungen (ehemal. Hüttenamt) und kleinen Grünflächen (vgl. Abb.1). 26.200 m² vorh. Wertstufe : 3</p> <p>Bereich B: Es handelt sich um einen industriell geprägten Bereich mit ehemal. Industriegebäuden der ehemal. Bleihütte, freigeräumten Abbruchflächen, Vegetationsflächen als Brache- und Sukzessionsflächen in den Randbereichen z.T. mit Gehölzanflug und Vegetationsflächen als Schmuckbeete und Rasenflächen an der inneren Werkerschließungsstraße. Das gesamte Gelände liegt plateauartig exponiert und ist von südl. gelegenen höheren Hatzlagen gut einsehbar (vgl. Abb.3). 49.520 m² vorh. Wertstufe : 3</p>
5.2	<p>PLANUNG: Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Eingriffstatbestand, Eingriffsflächen:</p> <p>Bereich A: Der Charakter bleibt im wesentlichen unverändert, wird in Zukunft jedoch durch die Baumallee als Erschließungsachse betont. 26.200 qm Wertstufe vorher : 3 nachher : 3 Erheblichkeit : kein Wertstufenverlust, kein Ausgleich.</p> <p>Bereich B: Der Charakter bleibt im wesentlichen erhalten, aus einem ehemal. Industriegebiet wird ein Sonder- und Gewerbegebiet. Der düstere Eindruck, welcher durch die z.T. monumentalen ehemal. Industrieanlagen entsteht wird beseitigt und ersetzt durch eine geordnete Gewerbebebauung, die Erschließungsstraße mit Baumallee, die riegelartige innere Durchgrünung und die bepflanzten Sichtschutz- und Lärmschutzwälle am westl. Rand des Gebiets. 49.520 m² Wertstufe vorher : 3 nachher : 3 Erheblichkeit : kein Wertstufenverlust, kein Ausgleich.</p>
5.3	Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG) - keine -
5.4	Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG - keine - ---qm Wertstufe vorher: --- nachher: ---
.5	Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG - keine -

Landschaftspflegerische Festsetzungen im B-Plan

⇒ textliche Festsetzung Nr.1 im Bebauungsplan:

Die Grünflächen (Böschungen) innerhalb des Gewerbegebietes sind im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Artenauswahl: Berberitze, Zierquinte, Hartriegel, Kornelkirsche, Zwergmistel, Spindelstrauch, Ilex. Qualität: Str., 2x v.

- ⇒ textliche Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan:
Die Flächen für Aufschüttungen sowie die Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Emissionsschutzwahl) in den Randbereichen des Gewerbegebiets sind im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen. Artenauswahl. Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Liguster, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Eibe, Birke, Eiche, Esche. Qualität: Str. 2x v , 100/125..
- ⇒ textliche Festsetzung Nr. § im Bebauungsplan:
Baumartenauswahl für die Allee: Winter-Linde, Eiche, Esche. Qualität: H, 3x v, 16/18. Baumartenauswahl für Straßen/Plätze: Winter-Linde, Eiche, Esche, Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Birke, Rotdorn, Pflaumenblättriger Weißdorn. Qualität: H, 3x v, 16/18.
- ⇒ textliche Festsetzung Nr.5 im Bebauungsplan:
Zwischen den Stellplätzen sind vor Kopf Hecken mit einer Breite von min. 1,30 m anzulegen. Artenauswahl: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Berberitze.

Kostenschätzung, Kostenumlage

Bereich A

Anlage von Gehölzflächen innerhalb der Gewerbegebietes mit Sträuchern, Str., 2xv, 100/125, 1 Str./1,5m². Artenauswahl: Berberitze, Zierquitte, Hartriegel, Kornelkirsche, Zwergmistel, Spindelstrauch, Ilex.

	375 m ²	1.875,00
€		

Anlage von Flächen mit Bodendeckern (z.B. Efeu) als Standort der Alleebäume.

1.580 m ²	2.054,00 €
----------------------	------------

Anpflanzung von. Alleebäumen, H, 3xv, 16/18 Winter-Linde, Eiche, Esche.

	18 Stk	9.000,00
€		

Anpflanzung von Straßenbäumen, H, 3xv, 16/18 Winter-Linde, Eiche, Esche.

	8 Stk	4.000,00
€		

Anpflanzung von ca. Bäumen als Kreis um die Kirche Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Birken, Rotdorn, Pflaumenblättriger Weißdorn

ca 20 Stk	10.000,00 €
-----------	-------------

Anlage einer Schmuckpflanzung als Kreis um die Kirche

1.370 m ²	20.550,00 €
----------------------	-------------

netto

+ 16 % MWST

65.965,00 €

brutto

76.519,94 €

Bereich B

Anlage von Gehölzpflanzungen als landschaftsgerechte Randpflanzung aus standortheimischen Sträuchern, Str. 2xv, 100/125, 1 Str./1,5 m²
Artenauswahl. Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Liguster, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Eibe, Birke, Eiche, Esche.

9.400 m² 47.000,00 €

Anlage von Gehölzpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes mit Sträuchern, Str., 2xv, 100/125, 1 Str./1,5m². Artenauswahl: Berberitze, Zierquitte, Hartriegel, Kornelkirsche, Zwergmistel, Spindelstrauch, Ilex.

3.050 m² 18.300,00 €

Anlage von Flächen mit Bodendeckern (z.B. Efeu) als Standort der Alleebäume

3.240 m² 42.120,00 €

Anpflanzung von Alleebäumen, H, 3xv, 16/18
Winter-Linde, Eiche, Esche.

50 Stk. 25.000,00 €

Anpflanzung von Straßenbäumen, H. 3xv, 16/18
Winter-Linde, Eiche, Esche.

22 Stk 11.000,00 €

netto

+ 16 % MWST

143.420,00 €

brutto

166.367,20 €

Bei Durchführung der Leistungen ab 2007/08 = +20% Sicherheit!

für Kapitel 2.2.6
i.A .Klebe

2.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinter dem Gebäude der Feuerwehr werden die dort vorhandenen Absetzbecken als "Flächen für Abwasserbeseitigung" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" festgesetzt. Für die ca. 2.950 m² große Fläche bleibt die vorhandene Zufahrt zwischen Feuerwehr und Parkplatzanlage der SB-Märkte erhalten.

Die Absetzbecken wurden von der HMG angelegt, um das schadstoffbelastete Oberflächenwasser aufzufangen. Das aufgefangene Wasser wird von dort in das nördlich gelegene, betriebseigene Klärwerk transportiert, gereinigt und anschließend über den Röseckenbach der natürlichen Vorflut (Oker) zugeführt. Früher wurde das schadstoffbelastete Wasser ungereinigt direkt der Oker zugeführt.

Die Absetzbecken werden trotz der Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Bleihüttengelände weiterhin von der HMG als Zwischenspeicher benötigt, um Oberflächenwasser aus dem weiter nördlich gelegenen Betriebsgelände aufzufangen und dem eigenen Klärwerk zuzuführen. Sie werden daher als Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt.

2.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird auf der Fläche des Gewerbegebietes eine ca. 20 m lange und 3 m breite Fläche mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Goslar festgesetzt. Diese ist erforderlich, damit für den Pflegefall der Immissionschutzwall vom Plangebiet aus mit Kraftfahrzeugen zu erreichen ist.

An der nördlichen Grenze des Sondergebietes wird eine 3 m breite und ca. 165 m lange Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Öffentlichkeit festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Sondergebiet und die Gewerbegebiete zeitlich nicht parallel entwickeln. Bei einer späteren Entwicklung des Gewerbegebietes ist die nördliche Grenze des Sondergebietes gegenüber den Flächen der HMG mit einem Zaun abzusichern.

Damit z. B. die Grünflächenabteilung der Stadt Goslar die westlich gelegene "Fläche für Aufschüttungen" nach Realisierung der SB-Märkte erreichen kann, ist es erforderlich ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Da hierfür der Weg für die Anlieferung der SB-Märkte genutzt werden soll, sind keine baulichen Maßnahmen zu ergreifen.

Darüber hinaus ermöglicht dieses Geh- und Fahrrecht die spätere Anlage eines Geh- und Radweges, der das Wohngebiet Unteroker entlang der östlichen Seite der neuen Trasse der B 498 n mit den SB-Märkten auf dem ehem. Bleihüttengelände verbindet.

Zwischen den Absatzbecken und der östlich gelegenen neuen Erschließungsstraße wird ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der HMG festgesetzt. Hier verläuft ein Abwasserkanal, der das Oberflächenwasser den Absatzbecken zuführt. Dieser Kanal wird auch nach der Umnutzung des Plangebietes von der HMG benötigt, da die nördlich gelegenen Industrieflächen hieran angeschlossen bleiben.

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes wird ebenfalls ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der HMG ausgewiesen, da auch hier der im vorherigen Absatz beschriebene Kanal zur Speisung der Absatzbecken verläuft.

2.2.9 Schutz vor Schadstoffbelastungen des Bodens

Beim Plangebiet handelt es sich um eine stark anthropogen veränderte Fläche. Die Oker ist in früheren Jahrhunderten durch das Gebiet des heutigen Stadtteils Oker mäandriert. Einer dieser Arme durchfloss nach bisherigen Erkenntnissen große Teile des heutigen Plangebietes.

Um die Jahrhundertwende hat man begonnen, das heutige Geländenniveau des Plangebietes aufzufüllen, um hier anschließend Produktionsanlagen zu errichten. Auffüllmaterialien waren überwiegend Schlacken und sonstige Reste aus dem Produktionsprozess. Die Folge daraus ist eine Belastung des Untergrundes mit Schwermetallen. Die Belastungen sind zum Teil so hoch, dass der direkte Kontakt mit dem belasteten Untergrund vermieden werden muss bzw. Eingriffe in den Boden nur kontrolliert und nach Rücksprache mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde vorgenommen werden dürfen.

Die zum Teil sehr hohen Schadstoffbelastungen des Bodens gelten aber nicht nur für das Gelände des ehem. Bleihüttenwerkes sondern auch für die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Kirche. Dies wird durch aktuelle Bodenproben, die im Rahmen der Vorbereitungen zu den Straßenumbaumaßnahmen gezogen wurden, bestätigt. Hieraus ergibt sich, dass eine strikte Trennung (ehem. Produktion = hohe Belastung / Wohn- und Verwaltungsstandort = geringe Belastung) nicht vorgenommen werden kann.

Die Schadstoffbelastungen des Untergrundes sind damit nicht primär produktionsbedingt, sondern durch das aufgefüllte, aus Verhüttungsprozessen stammende Material verursacht. Diese Bodenbelastungen betreffen nicht nur alte, heute überwiegend aufgegebene Produktionsstandort, sondern auch einen über Jahrhunderte gewachsenen, lebendigen Stadtteil. Dies ist ein wichtiger und bei der weiteren planerischen Abwägung zu berücksichtigender Aspekt.

Im Rahmen von Gutachten zur Schadstoffproblematik wurde durch das Büro Prof. Hartung (Braunschweig) heraus gearbeitet, dass auf der Höhe des Plangebietes Schadstoffe in die Oker eindringen. Diese Schadstoffbelastungen entstehen durch

- Oberflächenwasser, das die aufgefüllte Fläche des Plangebietes durchsickert,
- einen mäandrierenden Altarme der Oker, der die aufgefüllten Flächen des Plangebietes zum Teil noch durchströmt und
- Wässer, die vom Adenberg kommend die aufgefüllte Flächen durchsickern.

In der Gesamtschau der Bodenbelastungen im Plangebiet ergeben sich hiermit zwei Problembereiche:

1. Wirkungspfad Boden-Mensch
2. Wirkungspfad Boden-Grundwasser

„Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrentatbestände im Sinne des allg. Ordnungsrechts oder Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i. S. d. schädlichen Bodenveränderungen nach dem BbodSchG hervorrufen oder festschreiben“ (Mustererlass der ARGEBAU vom 26.09.2001).

Konzentrieren wir uns bei der weiteren Betrachtung der bisher bekannten, abwägungsrelevanten Tatsachen zunächst auf den Aspekt des möglichen Hervorrufens von schädlichen Bodenveränderungen.

1. Wirkungspfad Boden-Mensch

Wenn das Gelände der ehem. Bleihütte einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, dann ist der Pfad Boden-Mensch wirkungsvoll und nachhaltig zu unterbinden. Dies gebietet das Gebot der bauleitplanerischen Vorsorge.

Die perfekte Vorsorgemaßnahme für diesem Teil von Oker besteht darin, das schadstoffbelastete Auffüllungsmaterial komplett zu entsorgen. Es dürfte aber unstrittig sein, dass diese Maßnahme wirtschaftlich in keinem Verhältnis zu den hier angestrebten städtebaulichen Zielen steht. Schließlich wäre Boden einer mindestens 55.000 m² großen Fläche mit einer Tiefe von bis zu 10 m zu entsorgen.

Darüber hinaus ist bisher ungeklärt, ob nicht noch weitere Flächen der nördlich und östlich gelegenen und noch in Betrieb befindlichen Industrieflächen abgetragen werden müssten, um schadstoffbelasteten Untergrund zu entsorgen.

Dergleichen gilt für die Flächen zwischen Werkseinfahrt und Oker. Damit wäre der Untergrund eines alten und lebendigen Stadtteil zu entsorgen. Die hieraus entstehenden Probleme sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren nicht zu bewältigen. Eine solche Vorgehensweise wäre juristisch nur haltbar, wenn keine Alternative vorliegen würde. Dies ist aber, wie noch weiter beschrieben wird, hier der Fall.

Es dürfte unstrittig sein, dass durch die neue Nutzung des Bleihüttengeländes sowie durch die kleine Wohnbaufläche unmittelbar südlich der Kirche keine neuen schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden.

Das Gegenteil ist der Fall. Denn aus Sicht des Pfades Boden-Mensch ist die neue Nutzung positiv zu beurteilen, da durch die Versiegelungen im Rahmen der Neubebauung und der flächendeckenden Auffüllung des Plangebietes mit unbelastetem Boden dieser Pfad im Gegensatz zur heutigen Situation wirkungsvoll unterbunden wird.

Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:

- 1. Eine Sanierung des schadstoffbelasteten Untergrundes durch Entsorgung ist juristisch nicht haltbar und wirtschaftlich nicht durchführbar.**
- 2. Durch die geplante Nutzung wird keine neue Bodenverunreinigung hervorgerufen.**

Im Weiteren wird der Aspekt des möglichen Festschreibens von schädlichen Grundwasserbelastungen betrachtet.

2. Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Aufgrund der Neubebauung und der Übernahme der Hinweise dieses Bebauungsplanes zur Versiegelung des Bodens in das Baugenehmigungsverfahren werden die Flächen der ehemaligen Bleihütte durch die Neubebauung zu annähernd 100 % versiegelt. Durch diese Versiegelung wird das Oberflächenwasser von ca. 50.000 m² ehem. Industriefläche, die Heute überwiegend unversiegelt sind, nicht mehr den schadstoffbelasteten Untergrund durchströmen. Die Schadstoffeinträge in die Oker werden sich verringern.

Der abschließende Beitrag zur Beseitigung der Schadstoffeinträge in die Oker wird durch den Bau der B 498 n geleistet. Bis zur Realisierung der Dichtwand im Zuge der B 498 n werden noch einige Jahre vergehen. In der Zwischenzeit kann aber durch die Bebauung und der damit einher gehenden Versiegelung des ehem. Bleihüttengeländes ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der Schadstoffeinträge in die Oker und damit zur Bewältigung der Umweltkonflikte für diesen Abschnitt der Oker geleistet werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Dichtwand, die im Rahmen des Baus der B 498 n errichtet werden soll, vom 03.07.1996 hat das Büro Prof. Hartung (Braunschweig) herausgearbeitet, welche Maßnahmen notwendig sind, um die Problematik der schadstoffbelasteten Sickerwassereinträge in die Oker wirksam und nachhaltig zu beseitigen. Es wurden konkrete Vorschläge unterbreitet und Kostenschätzungen erstellt.

Die Vorschläge sehen vor, eine Spundwand bis auf die Grundwassersohle zu bauen. Diese Spundwand soll die Oker zwischen Kirchenbrücke und Bahndamm vollständig von Wasserzuläufen aus den weiter östlich gelegenen Gebieten abschirmen. Das vor dieser Spundwand angestaute Wasser soll aufgefangen, gereinigt und der Oker zugeführt werden.

Im Jahr 1997 wurden intensive Verhandlungen zwischen der HMG, dem Straßenbauamt und der Stadt Goslar geführt. Ziel der Verhandlungen war, die Kosten für den Bau der Spundwand, das Auffangen der schadstoffbelasteten Sickergewässer, ihre Reinigung sowie die Entsorgung der ausgefilterten Schadstoffe zwischen den Vertragspartnern zu regeln. Die Verhandlungen wurden bis zur Anfertigung von Vertragsentwürfen geführt.

In den folgenden Jahren wurden die Verhandlungen nicht fortgeführt, da die Planungen zur Realisierung der B 498 n nicht konkretisiert werden konnten. Diese Phase ist nun eingetreten. Mit Schreiben vom 14.01.2002 hat das Straßenbauamt Goslar bestätigt, dass das Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen dem Vorentwurf zum Bau der B 498 n zugestimmt hat. Damit ist die Finanzierung von Seiten des Bundes gesichert. Der Rat der Stadt Goslar hat sich in der Sitzung vom 26.11.2002 für den Bau dieser Straße ausgesprochen.

Aufbauend auf diesen Aussagen wird nun die Bauleitplanung für die östlich gelegenen Gebiete betrieben, da sich mit der absehbaren Realisierung der B 498 n eine dauerhafte Lösung für die Einträge der Schadstoffe in die Oker abzeichnet.

Die Verhandlungen zur Behandlung dieser schadstoffbelasteten Wässer sind wieder aufzunehmen und zu einem Abschluss in Form eines Vertrages zu bringen. Dieser Vertrag sollte zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 212 dem Rat der Stadt Goslar zur Genehmigung vorgelegt werden.

Zwischen den o.g. Vertragspartnern wurden intensive Verhandlungen geführt. Ergebnis dieser Verhandlungen ist, dass der Grundstückseigentümer bis Ende 2004 eine Sanierungsplanung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutz- und -atlastenverordnung vorzulegen und das entsprechend dieser Planung die Sanierung des Pfades Boden-Grundwasser für das Bleihüttengelände zu erfolgen hat. Da diese Verpflichtung für den Zustandsstörer, dem Eigentümer des Grundstückes gilt, besteht die Möglichkeit, Teile des Grundstückes im Rahmen eines Erbaurechtes einer Zwischennutzung zu überführen.

Durch das, inzwischen auch dem Landkreis vorliegende Gutachten "Ehem. Bleihüttengelände in Oker – Revitalisierungsplanung" vom 02.05.2003 hat das Büro Hartung und Partner aus Braunschweig in Ansätzen aufgezeigt, wie die Problematik der Sickerwässereinträge in die Oker ohne die B 498 n gelöst werden können. Die Ansätze sind im Rahmen der Sanierungsplanung weiter zu untersuchen, zu konkretisieren und ggf. durch neue Lösungsansätze zu ersetzen.

Aufgrund der inzwischen vorliegenden Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass die Sanierung des Wirkungspfandes Boden-Grundwasser für den Bereich des ehem. Bleihüttenwerkes in Oker grundsätzlich wirtschaftlich und technisch machbar ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- 1. Die Umnutzung bedingt eine Reduzierung der Schadstoffeinträge in die Oker. Damit wird die vorhandene Umweltsituation kurzfristig positiv verändert und nicht festgeschrieben.**
- 2. Mit der nun absehbaren Realisierung der B 498 n wird eine abschließende Lösung für Schadstoffeinträge in die Oker gefunden.**
- 3. Ein Vertragsabschluss zur Lösung des anfallenden schadstoffbelasteten Wassers wird im zeitlichen Rahmen der Bauleitplanung angestrebt.**

Das Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Dioxinen untersucht. Dabei teilte das Gutachterbüro Prof. Dr.-Ing. W. Hartung + Partner schriftlich mit, dass die Analysedaten von 6 Proben nach den Vorgaben der BBodSchV ermittelt worden sind und dass die Toxizitätsäquivalente nach NATO / CCMS unter den Maßnahmewerten für Kinderspielplätze von 100 ng liegen. Der höchste Wert liegt bei 71,3 ng, der niedrigste bei 2,51 ng.

Nachrichtliche Übertnahmen

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Teilgebiet 1 der am 01.10.2002 in Kraft getretenen Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar". In diesem Teilgebiet ist mit Schmermetallgehalten in Form von Blei > 1.000 mg/kg und Cadmium > 10 mg/kg im Boden zu rechnen: Der Bodenaushub stellt besonders überwachungsbedürftiger Abfall dar.

Die Regelungen der Bodenplanungsgebietsverordnung gelten aber nicht für die Flächen nördlich der Kirche, mit Ausnahme der Wohnbebauung an der Hüttenstraße. Bei den Flächen nördlich der Kirche handelt es sich um die Altablagerungsfläche "ehemalige Bleihütte", die im Altlastenkataster bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar unter der Nr. 01/024-H geführt wird. Diese Flächen umfassen den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches.

Da es sich bei dieser Fläche um eine Altlast handelt, greifen hier nicht die Regelungen der Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (siehe § 6 Abs. 3 der Verordnung), sondern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung.

Erläuterung der Hinweise im Bebauungsplan

Die Hinweise beinhalten Maßnahmen die bei der Neubebauung des Geländes der ehem. Bleihütte dringend zu befolgen sind.

Mit den Maßnahmen werden folgende Ziele verfolgt:

- Das Abdecken und Auffüllen des belasteten Bodens im Sinne des Bodenschutzgesetzes, damit in Zukunft Beeinträchtigungen durch den Pfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden können.
- Die weitestgehende Versiegelung der Oberfläche, damit der Oberflächenwassereintrag in den belasteten Boden auf ein Minimum reduziert wird.

Die fertigen Oberflächen der Erschließungsstraßen sowie die der versiegelten Flächen des Sondergebietes und der Gewerbegebiete müssen 0,60 m über dem ursprünglichen Geländeniveau liegen. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass bei Anlage dieser Flächen nur bis max. 0,30 m in das vorhandene Geländeniveau eingedrungen werden muss. Diese 0,30 m sind nach Aussagen des Gutachters Struwe vom Büro Prof. Hartung unproblematisch, da es sich in aller Regel um nicht schlackenbehaftet neues Erdreich bzw. Untergrundmaterial von vorhandenen Verkehrsflächen handelt.

Diese relativ unproblematische Grabtiefe von 0,30 m darf ausschließlich zur Anlage der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Errichtung von Streifenfundamenten unterschritten werden. Die Anlage von Unterkellerungen ist unzulässig.

Die Höherlegung der Erschließungsstraße muss auf der Höhe des heutigen Werkstores ein bestimmtes Niveau (210 m über NN) erreichen. Damit wird sicher gestellt, dass spätestens ab dem Werkstor die Auffüllung des Geländes vorgenommen wird. Für den gesamten Geltungsbereich kann dies nicht vorgenommen werden, da hier die Höhen der Türen und Einfahrten der vorhandenen Häuser zu beachten sind.

Zur Anlage der Baumallee darf in das natürliche Geländeniveau um bis zu max. 0,60 m eingegraben werden. Dies ist trotz der geforderten Erdauffüllungen im Bereich dieser Bäume erforderlich, da großkronige Bäume in aller Regel eine Eingrabtiefe von bis zu 2,00 m benötigen damit sie sich entwickeln können. Die Eingrabtiefe bzw. im vorliegenden Fall die Auffüllhöhe von 2,00 m wird erreicht, indem das vorhandene Geländeniveau auf der gesamten Fläche der ehem. Bleihütte um 0,60 m aufgefüllt wird, die Flächen der

Baumstandorte um weiter 0,80 m aufgefüllt werden und 0,60 m in den vorhandenen Untergrund eingegraben werden kann.

Die Ausgrabungsbereiche für die Baumallee brauchen, im Gegensatz zu den sämtlichen anderen Baumstandorten im Sondergebiet sowie in den Gewerbegebieten nicht mit Kunststoffbahnen ausgestattet werden, die das Eindringen von Oberflächenwasser in den Untergrund unterbinden. Bei starken Winden kann der Kunststoffbahnenuntergrund dazu beitragen, dass großkronige Bäumen umstürzen. Zum Ausgleich sind diese Baumstandorte so zu versiegeln, dass das Eindringen von Oberflächewasser weitestgehend unterbunden wird. Die Baumstandorte der Allee sind zu drainieren.

Die sonstigen Standorte für Bäume im Sondergebiet sowie in den Gewerbegebieten (Baumalle entlang der Erschließungsstraße sowie die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) sind ebenfalls um 0.80 m über den 0,60 m aufzufüllenden Geländeneiveau anzulegen.

Durch diese Auffüllungen muss nicht in den Untergrund eingegraben werden. Diese Standorte sind mit Kunststoffbahnen auszustatten und zu drainieren. Die Drainagen sind in den Regenkanal zu führen.

Der Erdaushub aus den Ver- und Entsorgungskanälen sowie der für die Streifenfundamente der Gebäude ist unter die Sohlplatten einzubringen und damit zu verkapseln.

Der Bodenaushub aus den Ver- und Entsorgungskanälen in den öffentlichen Straßen sowie aus den Baumstandorten der Allee soll in den Immissionsschutzwall im Norden des Plangebietes eingebracht werden.

Die Flächen für Aufschüttungen und der Immissionsschutzwall sind nach ihrer Fertigstellung bzw. nach Einbringung des Materials mit geeigneten Verfahren abzudichten, damit auch hier kein Oberflächenwasser in den Untergrund eindringen kann.

Die Eigentümer der Grundstücke des Sondergebietes, der Gewerbegebiete, der öffentlichen Straßen sowie die HMG haben sicherzustellen, dass nach Abschluss der Arbeiten und vor Öffnung der Flächen für die Öffentlichkeit an den Grenzen zum noch bestehenden Industriegebiet der HMG Zäune errichtet werden. Die HMG hat darüber hinaus durch ein Tor sicherzustellen, dass Unbefugte nicht auf ihr Gelände geraten können.

2.3 Verzehrempfehlungen

Aufgrund der Problematik der Bodenbelastungen im Plangebiet wird den Eigentümern und Nutzern der Wohngebiete südlich und westlich der Kirche dringend empfohlen, die Verzehrempfehlungen des Landkreises Goslar zu beachten. Sie befinden sich im Anhang dieses Begründungstextes und können darüber hinaus beim Landkreis Goslar eingesehen und bezogen werden.

III Umweltbericht

3.1 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Umweltverträglichkeitsprüfung dient einer sachgerechten Abwicklung der Anforderungen des bauleitplanerischen Abwägungsgebots. Bei dieser Abwägung geht es darum, daß vor der Entscheidung über den Plan nicht nur die positiven -angestrebten- Auswirkungen der verfolgten Ziele in den Blick genommen werden, sondern auch dessen nega-

tiven Auswirkungen. Die UVP ist eine „Umweltfolgenprüfung“ (wie sie in anderen Ländern zutreffend genannt wird) ¹.

Nach §2a BauGB muß im Rahmen des Umweltberichtes eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden, sofern diese in der Anlage 1 zum § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) für die dort aufgelisteten geplanten Vorhaben vorgeschrieben ist.

Die Pflicht zur UVP wird für das gepl. Vorhaben als Sondergebiet / Gewerbegebiet im vorliegenden Bebauungsplan erst ab einer Flächengröße von 100.000m² und mehr zwingend vorgeschrieben (vgl. Pkt. 18.7 in der Anlage 1 zum UVP- Gesetz).

Da das gepl. Sonder / Gewerbegebiet im vorliegenden Bebauungsplan einen Bedarf an Grund und Boden von ca. 32.900 m² hat, besteht keine Pflicht zu einer UVP, sondern es ist eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG und dessen Kriterien nach Anlage 2 notwendig.

Die „**Vorprüfung des Einzelfalls**“, auf der Grundlage der Schutzgüter Bestandsaufnahmen des Naturhaushaltes (vgl. Kap. 2.2.6) und deren Bewertungen ergibt, dass ohne Ausgleichsmaßnahmen erhebliche, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vom gepl. Vorhaben ausgehen werden. Es ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Die UVP wird auf der Grundlage der Schutzgüter des §2 UVPG durchgeführt. Die UVP umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf :

- Menschen, Tiere, Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

3.2 Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen im Bereich B:

1. Es ist ein kombiniertes Sondergebiet / Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 49.520 m² (ohne eventuell notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen).
2. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich wird ausführlich im Kapitel 2.2.6 “ Bestandsbeschreibungen, Einzelbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes , Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen ➤ (vgl. Formblätter 1.0 bis 5.0)“ vorgenommen. Zur Prüfung / Feststellung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wird das sog. NLÖ-Verfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewendet.
3. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen werden dort ebenfalls beschrieben (vgl. Kap. 2.2.6.4, Formblatt Pkt. 1.3)
4. Die Auswirkungen des gepl. Vorhabens auf das jeweilige vorhanden Schutzgut werden wie folgt dargestellt:

Auswirkungen auf die Schutzgüter **Menschen, Tiere, Pflanzen**

- ⇨ Die *Menschen in Oker* erhalten ein zentral gelegenes Gewerbegebiet mit einem Nahversorgermarkt.
- ⇨ Die ehemals vollständig genutzte Industriefläche in Oker Mitte wird einer zweckmäßigen, neuen Nutzung als Gewerbegebiet zugeführt, sodass der Verbrauch von freier Natur- und Landschaft an ei-

¹ Kuschnerus, Ulrich „Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung“ in „Baurecht“, 8/2001, S.121 ff

ner anderen Stelle des Stadtgebietes anteilmäßig reduziert werden kann, wenn nicht zu stark konkurrierende, andere Gewerbegebiete im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.
Mit diesem sog. Flächenrecycling können bei konsequenter Anwendung, an anderer Stelle Lebensräume / Erholungsräume für Tier und Pflanzen erhalten werden.
Die Industriebranche unterliegt der natürlichen Sukzession und würde sich zu einem differenzierten, ruhigen und dadurch ungestörten Lebensraum für *Tiere und Pflanzen* entwickeln.

Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft**

⇒ Das Gelände wurde jahrzehntelang als Industriegebiet (Hüttengelände) genutzt.
Im *Boden* befinden sich noch die mächtigen Fundament der mittlerweile oberflächlich beseitigten Industrieanlagen, sowie die aus der Verhüttung entstandenen Bodenbelastungen in Form von Schwermetallanreicherungen, Kontaminationen jeglicher Art, Schlacken und Stäuben.
⇒ Das hier versickernde *Niederschlagswasser* wird darum z.Zt. mit Kontaminationen angereichert, bevor es in tiefere Schichten versickert und das Grundwasser verseucht, oder bevor es in die direkt am Gelände vorbeifließende Oker sickert. Zur Reduzierung der Grund- u. Sickerwasserkontaminationen wird das Hüttengelände im Bereich des Bebauungsplanes flächendeckend mit einer Schutz- und Dichtungsfolie abgedeckt.
⇒ Die *Luft* wird nicht mehr durch Abgase, Stäube etc. belastet, da die Industrieanlagen stillgelegt oder abgerissen worden sind. Lediglich durch Wiederaufwirbelung von Stäuben kann es zu Belastungen der Luft kommen.
⇒ Das *Klima* wird durch den Abriss der Anlagen positiv beeinflusst, zumal die Industriebranche nach den Abbrüchen Feuchtigkeit verdunstet und somit sogar ausgleichend gegenüber bebauten/versiegelten Flächen wirkt. Eine erneute Bebauung/Versiegelung schränkt diesen Effekt wieder ein.
⇒ Die *Landschaft* stellt sich als abgeräumte Industriebranche dar, welche der natürlichen Sukzession unterliegt. Sie wird sich zu einem differenzierten, ungestörten Lebensraum für Tier und Pflanzen entwickeln, sodass diese natürliche Entwicklung vom gepl. Vorhaben unterbrochen wird und wieder durch eine künstliche Gewerbegebietslandschaft ersetzt wird.
Das Gelände liegt plateauartig exponiert und ist von südlich, höhergelegenen Harzrandlagen gut sichtbar.

Auswirkungen auf die **Kultur- und sonstige Schutzgüter**

⇒ Es werden weiterer Industrieanlagen und Verhüttungsbetriebe abgebrochen.
Hierbei sollte jedoch beachtet werden, dass wichtige Verhüttungsanlagen als *Industriedenkmale* neben den gepl. Gewerbebauten erhalten bleiben, da diese in Oker das Ende des „Weges des im Rammelsberg gewonnenen Erzes“ darstellen.
Der Beginn dieses „Weges des Erzes“ wird im Bergbaumuseum Rammelsberg Goslar dargestellt, die Darstellung des Endes dieses Weges in Oker fehlt noch. Auch Oker könnte somit zu einem Museumsstandort (Tourismus, Urlaub etc.) werden.

5. Standortalternativen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des gepl. Vorhabens wurden nicht geprüft.
6. Durch Heizungen in den gepl. Gewerbebauten und der gepl. Wohnbebauung etc. wird CO₂ produziert. Angaben über den Umfang können nicht gemacht werden.
Ebenso können keine Angaben über den Umfang der anfallenden Abfälle als Hausmüll und den Umfang des anfallenden Schmutzwassers gemacht werden.

für Kapitel 3

.....

4. Ordnungsmaßnahmen

4.1 Ordnung des Grund und Boden

Zur Umgestaltung der Bereiche um die Kirche ist ein Flächentausch zwischen der Evangelischen Landeskirche und der Stadt Goslar notwendig. Die Verhandlungen hierzu sind bereits aufgenommen worden.

Durch die Anlage von Vorgärten für die Häuser Hüttenstraße Nr. 3, 4 und 5 können diese Flächen in privates Eigentum übergehen. Verhandlungen hierzu sind noch zu führen. Zur Erschließung des Sondergebietes und der Gewerbegebiete auf dem ehem. Bleihüttengelände hat die HMG die hierfür erforderlichen Flächen der Stadt Goslar zu übertragen. Verhandlungen hierzu sind aufgenommen worden.

4.2 Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung

Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung, z. B. der Abriss von Häusern durch die Stadt Goslar, sind für die Verwirklichung der Planungsziele nicht notwendig.

5. Städtebauliche Daten

5.1	Geltungsbereich:	75.720 m ²
	hiervon:	
	Fläche des B-Plan Nr. 213 Bl. 1:	26.200 m ²
	Fläche der. Ehem. Bleihütte:	49.520 m ²
5.2	Bauflächen:	
	- Sondergebiet:	13.800 m ²
	- Gewerbegebiete:	19.100 m ²
	- Allg. Wohnbaugebiete (Bestand)	8.135 m ²
	- Allg. Wohnbaugebiet (Neu)	830 m ²
	- Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)	1.665 m ²
	- Fläche für Gemeinbedarf (Feuerw.)	2.231 m ²
5.3	Grünflächen	
	- Öffentliche Grünflächen:	
	- Parkanlage an der Reichenstr.	1.200 m ²
	- Baumallee	4.800 m ²
	- Emissionschutzwall	2.180 m ²
	- Fläche für Aufschüttungen	5.990 m ²
	- Private Grünfläche:	
	- Grünflächen an der Reichenstraße	730 m ²
5.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	- Erschließungsstr. auf dem Werksgelände	4.330 m ²
5.5	Fläche für Versorgungsanlagen	2.950 m ²

6. Kosten der Finanzierung

Die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen sind bisher nicht bekannt. Lediglich für den Bereich um die Kirche liegt eine erste Kostenschätzung vor. Für die Umgestaltung die-

ser Flächen sind Sanierungsmittel aus der Städtebauförderung beantragt worden. Bei Bewilligung dieser Mittel verbleiben ca. 1/3 der Gesamtkosten bei der Stadt Goslar.

7. Abwägung und Anregungen

Schreiben des Landkreises Goslar vom 25.04.03

Anregung 1.1

"Mit der neuen Wohnbebauung südlich der Kirche rückt eine Wohnbebauung an die geplante B 498n heran. Durch die Straßeneinmündung ist an dieser Stelle keine Lärmschutzeinrichtung möglich, so dass der Verkehrslärm der B 498 n direkt auf die geplante Wohnbebauung trifft".

Abwägung

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 213 Bl. 1 "Oker-Ufer" hervorgeht, wird die Trasse der B 498n sowie die neue Einmündung im Bereich um die Kirche in Troglage geführt. Diese, mit entsprechenden Kosten verbundene Ausführung wurde gewählt, damit die neue Trasse nicht höhengleich unmittelbar vor dem Kirchengebäude vorbeiführt und dieses vom restlichen Stadtteil abschneidet sowie um Schallemissionen, die mit dieser Trasse verbunden sind, zu minimieren. Die Anbindung des östl. gelegenen Stadtteils an die neue Trasse erfolgt nördlich der Kirche und somit in einiger Entfernung zur geplanten Wohnbebauung.

Ob diese Maßnahmen ausreichen, ist im Rahmen der Bauausführungsplanung zur B 498 n zu prüfen. Ggf. hat der Baulastträger weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Der Empfehlung, im Rahmen dieses Bebauungsplanes weiter "zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können" wird nicht gefolgt, da sie aufgrund der beschriebenen Maßnahmen herstellbar sind.

Anregung 1.2

Ich verweise auf den Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages "Revitalisierung des Bleihüttengeländes in Oker (tlw.)" zwischen der Harz-Metall GmbH, der Stadt Goslar und dem Landkreis Goslar".

Abwägung

In den Begründungstext wird auf Seite 25 nach dem 4. Absatz folgende Textpassage aufgenommen.

"Zwischen den o.g. Vertragspartnern wurden intensive Verhandlungen geführt. Ergebnis dieser Verhandlungen ist, dass der Grundstückseigentümer bis Ende 2004 eine Sanierungsplanung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutz- und -atlastenverordnung vorzulegen und das entsprechend dieser Planung die Sanierung des Pfades Boden-Grundwasser für das Bleihüttengelände zu erfolgen hat. Da diese Verpflichtung für den Zustandsstörer, dem Eigentümer des Grundstückes gilt, besteht die Möglichkeit, Teile des Grundstückes im Rahmen eines Erbaurechtes einer Zwischennutzung zu überführen."

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 212 werden folgende Hinweis aufgenommen: "Der Eigentümer des Grundstücks 1/7 in der Flur 17 der Gemarkung Oker hat bis zum 30.09.2004 eine Sanierungsuntersuchung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz und -atlastenverordnung für den Bereich des ehemaligen Bleihüttengeländes in Oker vorzulegen. Die Sanierung hat die Unterbindung des Pfades Boden-Grundwasser zum Ziel".

"Nach Erklärung der Verbindlichkeit dieser Sanierungsuntersuchung durch die für den Bodenschutz in diesem Bereich zuständigen Behörde ist mit den Sanierungsarbeiten zur

beginnen. Die Sanierungsarbeiten sind spätestens 1 Kalenderjahr nach Inbetriebnahme der neuen Trasse der B 498 n abzuschließen".

"Die Sanierungsuntersuchung hat eine Alternative aufzuzeigen, wie die Unterbindung des Pfades Boden-Grundwasser für den Bereich des Bleihüttengeländes ohne den Bau der B 498n erfolgen kann. Durch die Sanierungsuntersuchung ist ein Zeitrahmen zur Durchführung der Sanierungsarbeiten für die Alternative zu benennen".

Anregung 1.3

Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

"Es sollte auf alternative Grundwassersanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Festlegung von verbindlichen Sanierungszielen aufmerksam gemacht werden, die dann notwendig werden, wenn der Bau einer Dichtwand im Zusammenhang mit der absehbaren Realisierung der B 498 n nicht erfolgen sollte".

Abwägung

In den Begründungstext wird auf Seite 25 folgende Passage aufgenommen:

"Durch das, inzwischen auch dem Landkreis vorliegende Gutachten "Ehem. Bleihüttengelände in Oker – Revitalisierungsplanung" vom 02.05.2003 hat das Büro Hartung und Partner aus Braunschweig in Ansätzen aufgezeigt, wie die Problematik der Sickerwässereinträge in die Oker ohne die B 498 n gelöst werden können. Die Ansätze sind im Rahmen der Sanierungsplanung weiter zu untersuchen, zu konkretisieren und ggf. durch neue Lösungsansätze zu ersetzen."(vergl. hierzu die Abwägung zur Anregung 1b)

Anregung 1.4

Ergänzungen/Änderungen (kursiv hervorgehoben) des Begründungstextes zum B-Plan:

Seite 26 des Begründungstextes, 1. Satz des 2. Absatzes: "Das Abdecken und Auffüllen des belasteten Untergrundes mit unbelasteten Boden *im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes*, damit in Zukunft Belastungen durch den Pfad Boden - Mensch ausgeschlossen werden können."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Auf Seite 26 des Begründungstextes sollte im 1. Satz des 3. Absatzes die Formulierung über dem natürlichen Geländeniveau "durch über dem *ursprünglichen* Geländeniveau ersetzt werden".

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Auf Seite 26 des Begründungstextes sollte der 3. Satz des 7. Absatzes "folgende Formulierung erhalten: "Zum Ausgleich sind diese Baumstandorte *so zu versiegeln*, dass das Eindringen von Oberflächenwasser weitestgehend unterbunden wird.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Auf Seite 27 des Begründungstextes sollte der 4. Absatzes folgende Formulierung erhalten: "Die Flächen für Aufschüttungen und der Imisionsschutzwall sind nach ihrer Fertigstellung bzw. der Einbringung des Materials mit *geeigneten Verfahren* abzudichten, damit auch hier kein Oberflächenwasser in den Untergrund eindringen kann."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Anregung 1.5

"Die Begriffe 'Folien' bzw. 'Folienuntergrund' bitte ich durch den Begriff 'Kunststoffbahnen' zu ersetzen".

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt

Anregung 1.6

"Abs. 6 der Ausführungen sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Wall mit einer zusätzlichen Rekultivierungsschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 1,0 m nach Auftrag der 0,5 m starken Abdeckung mit bindigem, unbelastetem Boden versehen werden muß. Ich bitte dies bei der Berechnung des Gesamtvolumens zu beachten".

Abwägung

Der Anregung wird zum Teil gefolgt, in dem der Hinweis Nr. 14 der Planzeichnung wie folgt ergänzt wird: "mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m sowie einer *Rekultivierungsschicht von 0,8 m* abzudecken."

Die Abdeckung mit einer 0,8 m starken Rekultivierungsschicht wird vom Gutachter Struwe vom Büro Hartung vorgeschlagen und als ausreichend zur Entwicklung von Sträuchern und einer geschlossenen Vegetationsdecke angesehen.

Das in den Wall unterzubringende Gesamtvolumen wird neu berechnet.

Anregung 1.7

"Bezüglich Punkt 10 der Hinweise zum Bebauungsplan, der die Freiflächen betrifft, bitte ich aus der Sicht des Gesundheitsamtes folgendes zu beachten:

Angesichts der sehr hohen Bodenbelastung durch Schwermetalle in Oker entspricht die Ausbringung von Boden, der die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen einhält, dem Gedanken der Risikominimierung und ist andererseits unbedingt erforderlich, um bei einer Verschlechterung der Qualität des eingebrachten Bodens eine Überschreitung der Prüfwerte auch in der Zukunft zu verhindern. Auch wenn die Schwermetallbelastung durch Staubniederschlag in Oker seit dem Jahr 2001 erheblich abgenommen hat, ist weiterhin mit luftbürtigem Schwermetalleintrag in den Boden zu rechnen. Wenn die Schwermetallgehalte des eingebrachten Bodens nicht weit unter den Prüfwerten liegen, ist in einigen Jahren mit der Überschreitung der Prüfwerte zu rechnen.

Um dem vorzubeugen, empfehle ich Punkt 10 der Hinweise folgendermaßen zu ändern, bzw. zu ergänzen:

„Die aufzufüllenden Freiflächen sind mit unbelastetem Boden aufzufüllen, der gegen Nachweis *die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen* gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält. *Die Bodenabdeckung / Austausch mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen einhält, hat in allen Bereichen in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm zu erfolgen, dies betrifft auch die Neuanlage der Pflanzgürtel.* Alle Flächen, auf denen Kinder spielen können, auch Grünflächen, sind mit einer Bodenabdeckung von mindestens 35 cm mit unbelastetem Boden, der den Vorsorgewerten für Kinderspielflächen entspricht, zu versehen.“

Abwägung

Der Anregung wird zum Teil gefolgt und folgender Text dem Hinweis Nr. 10 hinzugefügt: "Die Bodenabdeckung / Austausch mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen einhält, hat in allen Bereichen in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm zu erfolgen, dies betrifft auch die Neuanlage der Pflanzgürtel."

"Die aufzufüllenden Freiflächen des WA-Gebietes sind mit einer Bodenabdeckung von mindestens 35 cm mit unbelastetem Boden, der den Vorsorgewerten für Kinderspielflächen entspricht, zu versehen".

Der letzte Satz wird in veränderter Form übernommen, da auf der Fläche der ehem. Bleihütte ein Sondergebiet und Gewerbegebiete ausgewiesen werden, wo in aller Regel keine Kinder spielen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass auf den Freiflächen des WA-Gebietes Kinder spielen. Daher werden für diesen Bereich die strengeren Werte festgesetzt.

Anregung 1.8

"Das Nieders. Landesamt für Ökologie – Dezernat Luftreinhaltung – (NLÖ – Dez. 4.6) gibt einen jährlichen Bericht über die Schwermetallimmissionen im Oker / Harlingerode heraus..... Da mit der o.a. Bauleitplanung ein Teil des Werksgeländes der Harzmetall als Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesen und somit der Allgemeinheit zugänglich wird, rege ich an, dass das Nieders. Landesamt für Ökologie – Dezernat Luftreinhaltung – eine weitere Messstelle in Oker einrichtet, und zwar im Bereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes.

Abwägung

Mit Hilfe der Bauleitplanung werden planungsrechtlich Flächen ausgewiesen, auf denen eine städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. So kann z.B. im Gewerbegebiet eine weitere Messstelle errichtet werden. Eine Ausweisung von zusätzlichen Flächen ist daher nicht notwendig. Wir empfehlen, dass der Landkreis Goslar aufgrund der von im vorgebrachten Anregung Kontakt mit dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie aufnimmt.

Anregung 1.9

"Zu Konkretisieren ist die Ausweisung der "Fläche für Aufschüttungen" im südwestlichen Bereich des Plangebietes, die als Vorhaltefläche zur Unterbringung des Erdaushubs, der durch den geplanten Bau der B 498n anfallen wird, dienen soll."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichnung wird folgender Hinweis neu aufgenommen: "Im Nordosten der Fläche für Aufschüttungen ist mit dem Aufbringen des Bodenaushubs, der durch den Bau der B 498 n entsteht, zu beginnen. Die Aufschüttungen des Aushubmaterials sollten mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1,70 m über dem ursprünglichen Geländeniveau erfolgen, so dass sich zusammen mit dem bindigen Boden und der Vegetationsschicht eine Auffüllhöhe von ca. 3,0 m ergibt. Vor Inbetriebnahme der B 498 n ist das Auffüllmaterial abschließend mit dem bindigen Boden und der Vegetationsschicht abzudecken."

Anregung 1.10

"Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für das angrenzende Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu gewährleisten, sollte sichergestellt werden, dass in den nächsten Jahren, spätestens jedoch im Zuge des Baus der B 498 n, die o.a. Fläche entsprechend den Hinweisen abgedeckt und nach den Textlichen Festsetzungen bepflanzt wird.

Bei Nichtrealisierung der B 498 n muß die Fläche wie die anderen Freiflächen im Sonder- und Gewerbegebiet abgedichtet werden. Ich bitte die Hinweise und die Begründung entsprechend zu ergänzen."

Abwägung

Zur zeitlichen Realisierung der Abdeckungen vergl. die Abwägung zur Anregung 1.9. Im Begründungstext wird auf Seite 10 nach dem 2. Absatz folgender Text eingefügt: "Sollte die B 498n nicht gebaut werden, dann ist die Aufschüttfläche planungsrechtlich neu zu beurteilen, da es sich bei ihr um eine Vorhaltefläche für die B 498n handelt.

Anregung 1.11

„Aus der Begründung zu o.a. Bebauungsplan sind keine Ausführungen zu entnehmen, die die Festsetzung des geplanten Immissionsschutzwalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB begründen. Eine Auseinandersetzung mit der Thematik rege ich an“.

Abwägung

Der 3. Absatz auf Seite 9 des Begründungstextes wird wie folgt ergänzt (kursiv):

"Dieser Wall ist notwendig, um das neue Gewerbegebiet gegenüber den weiter nördlich gelegenen Produktionsstätten der HMG abzuschirmen. 50 m nordöstlich des geplanten Immissionsschutzwalles befindet sich das erste Gebäude der HMG, welches weiterhin zu Produktionszwecken genutzt werden soll. Um die Wirkungen der hiervon ausgehenden Schall- und Lärmemissionen auf das neue Gewerbegebiet zu minimieren, wird ein Immissionsschutzwall benötigt".

Anregung 1.12

"Bezüglich des Wohngebietes bitte ich die Begründung um Aussagen zu ergänzen, die sich mit den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes befassen."

Abwägung

Nach § 5(2) des N Sp PG in der Fassung vom 19.03.01 "kann auf die Anlegung und Unterhaltung nach § 1(1) verzichtet werden“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Planung eines Spielplatzes im Wohngebiet verzichtet, da der Gebietscharakter lediglich zum geringeren Anteil durch eine Wohnnutzung an der „Reichenstraße“ geprägt wird und zum überwiegenden Anteil durch Nutzungen, welche die Planung und Anlage eines Spielplatzes nicht erforderlich machen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, Feuerwehrturm, Kirche und Altenwohnungen.

Darüber hinaus bietet das nähere Umfeld ausreichend natürliche Spielmöglichkeiten wie z.B. die Ockeruferpromenade mit der Okeraue und dem Flusslauf sowie dem sog. „Hütengarten“ als öffentliche Grünanlage mit extensiven Wildkrautflächen, Böschungen, Wegen etc.

Anregung 1.13

"Aus brandschutzrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für den überplanten Bereich entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gem. den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist. ... Die Anordnung der Hydranten muß nach der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“ erfolgen."

Abwägung

Zur Erschließung des Sonder- und des Gewerbegebietes auf der Fläche der ehem. Bleihütte wird eine neue Erschließungsstraße gebaut. Damit im Rahmen der Erschließungsarbeiten Leitungen mit einer ausreichenden Dimensionierung zur Deckung des o. g. Löschwasserbedarfs eingebaut werden, wird diese Anregung den zuständigen Stellen (Abt. Tiefbau der Stadtverwaltung und Eurawasser) übergeben.

Schreiben des Landkreises Goslar vom 13.06.2003

Anregung

"..ich bitte in der Begründung des B-Plans deutlich hervorzuheben, dass ein Sanierung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser, unabhängig von der Nutzung, wirtschaftlich und technisch machbar ist."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Begründungstext wird auf Seite 25 nach dem 4. Absatz wie folgt ergänzt:

"Aufgrund der inzwischen vorliegenden Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass die Sanierung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser für den Bereich des ehem. Bleihüttenwerkes in Oker grundsätzlich wirtschaftlich und technisch machbar ist."

Schreiben der Stadt Bad Harzburg vom 25.03.2003

Anregung

"Da die Umsetzung der gemeinsam von den Städten Goslar und Bad Harzburg beabsichtigten sog. "Westumgehung" für den Stadtteil Harlingerode der Stadt Bad Harzburg z.Z. nicht gesichert ist, sind durch die mit der Bauleitplanung verbundene Verlegung der Werkzufahrt der HMG verkehrliche Belastungen für den Stadtteil Harlingerode der Stadt Bad Harzburg zu erwarten."

Abwägung

Die Verlegung der Werkzufahrt ist zunächst eine Frage der betrieblichen Organisation auf dem Betriebsgelände und nicht eine Frage der Bauleitplanung, da das Gelände der HMG an mehreren Stellen an das öffentliche Straßennetz angebunden ist.

Mit der hier betriebenen Bauleitplanung werden Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Wobei bei allen Beteiligten Einigkeit darüber besteht, dass die Verlegung der Werkzufahrt und die Entwicklung des Gewerbegebietes ein mittel- bis langfristiger Prozess ist. Bis zur Realisierung der Werkzufahrt über Harlingerode wird die HMG weiterhin die Zufahrt über Oker nutzen. Dies ist auch bei einer Teilbebauung (z. B. durch die SB-Märkte) des Plangebietes möglich. In diesem Fall kann die geplante Baumallee zunächst nicht durchgängig realisiert werden. D.h., die Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße zum Werksgelände wird zunächst als Provisorium anders gebaut, als in der Planzeichnung dargestellt.

Schreiben des Straßenbauamtes Goslar vom 02.04. und 15.04.2003

Anregung

"An der östlichen Seite der B 498 n ist eine Fläche von 25 m gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der B 498 n für den Bau der B 498 n freizuhalten. Diese Fläche ist erforderlich damit die Böschungen fachgerecht hergestellt werden können."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

In der Planzeichnung wird gem. Planzeichen Nr. 15.8 der PlanzV entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche berührt einen 12 – 15 m breiten Streifen am westlichen Rand des Sondergebietes.

In die Planzeichnung wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

"Die in der Planzeichnung mit gekennzeichneten Fläche dient als Abstandsfläche zur geplanten Trasse der B 498 n. In ihr ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig."

Die Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 8 wie folgt ergänzt:

"An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine 12 – 15 m breite Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche dient als Abstandsfläche zur geplanten Trasse der B 498 n. Da die Trasse zum Teil in den Hang des ehem. Bleihüt-

tengelände gebaut werden soll, ist die Errichtung von Böschungen notwendig. Falls in unmittelbarer Nähe zu diesen Böschungen Hochbauten errichtet werden, sind hierfür zusätzliche Stützmauern erforderlich. Um dies auszuschließen wird eine 25 m breite Fläche festgesetzt, die von der Bebauung einzuhalten ist."

Die westlichen Bezugspunkte dieser Fläche ergeben sich durch den Fahrbahnrand der geplanten B 498 n, deren Trassenverlauf in Form eines Vorentwurf durch das Straßenbauamt Goslar vorliegt. Dieser Vorentwurf bildete die Grundlage für die Festsetzung der Trasse im Bebauungsplan Nr. 213."

Anregung

"Für den späteren Anschluß der Erschließungsstraße an die B 498 n sind die erforderlichen Flächen freizuhalten.

Abwägung

Die östlich der Oker gelegenen Bauflächen werden nördlich der Kirche an die geplante B 498 n angebunden. Diese Planung beruht auf einem Vorentwurf zur Trassenführung der B 498 n, der durch das Straßenbauamt erarbeitet wurde. Er bildete die Grundlage für die rechtsverbindliche Festsetzung dieser Trasse im Bebauungsplan Nr. 213 "Oker-Ufer". Basierend auf dieser Planung wurden die Verkehrsflächen östlich der Oker in dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Wobei der Anschluss an der geplante B 498 n 1 : 1 aus dem Vorentwurf übernommen wurde. Damit werden die für den späteren Anschluss der Erschließungsstraße an die B 498 n erforderlichen Flächen planungsrechtlich abgesichert.

Schreiben der Industrie und Handelskammer (Braunschweig) vom 22.04.2003

Anregung

"Im Rahmen der Bebauungsplanung wird u.a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" ausgewiesen..... Da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung theoretisch die Realisierung von Handelsnutzungen zuließe, deren Dimensionierung den vorgesehenen Nahversorgungscharakter deutlich übersteigen würde, empfehlen wir dringend, in die textliche Festsetzungen eine Verkaufs- und/oder Geschoßflächenobergrenze aufzunehmen."

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

In die Planzeichnung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

"2.2 Im Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig."

Die Begründung zum B-Plan wird auf Seite 6 im Anschluss an Absatz 2 wie folgt ergänzt: "Für das Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verdeutlicht, an dieser Stelle ein Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Oker zu errichten.

Die Festgesetzten 2.500 m² sind ausreichend um neben dem geplanten Discounter und dem Lebensmittelvollsortimenter ggf. noch ein Getränkemarkt oder ein Kiosk entstehen zu lassen. Die Festgesetzten 2.500 m² Verkaufsfläche sind nicht ausreichend für Handelsnutzungen, die über das Einzugsgebiet von Oker hinaus eine raumordnerische Wirkung entfalten".

Schreiben des Nieders. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft u. Küstenschutz - 01.04. 03

Anregung

"Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer nicht mehr tragbaren Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken."

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das unumgängliche Maß der Versiegelung wird im Plangebiet durch die vorhandenen Bodenkontaminationen bestimmt. Um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbinden sind hier großflächige Versiegelungen notwendig. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner topografischen Situation (durchschnittl. Höhe im Verhältnis zum Uferbett der Oker) nicht geeignet, Wassermengen die im Rahmen eines Hochwassers auftreten, aufzunehmen.

Anregung

"Für die Oberflächenentwässerung der zusätzlich versiegelten Flächen sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden."

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Entscheidend ist auch hier die Altlastensituation im Plangebiet. Eine Sammlung des Regenwassers im Plangebiet kann nur erfolgen, wenn hierfür entsprechende Auffangbecken gebaut werden. Der Bau dieser Becken hat erhebliche Erdbewegungen und damit Eingriffe in den kontaminierten, mit Schlacken durchsetzten Untergrund zur Folge. Es besteht Konsens zwischen dem Landkreis Goslar, dem Gutachter der HMG und der Stadt Goslar darüber, dass Erdbewegungen im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Bau von Regenrückhaltebecken würde diesem Ziel entgegenstehen.

Schreiben der Polizeiinspektion Goslar vom 31.03.2003

Anregung

"Die Verkehrsanbindung des überplanten Gebietes soll über die künftige B 498 n erfolgen. Diese Trasse ist bisher nur im Entwurf geplant. Sollte der Entwurf der B 498 n nicht realisiert werden, ist eine ähnlich sichere Anbindung z.B. an der Bahnhofstraße/Harzbürger Straße/Kirchenbrücke erforderlich."

Abwägung

Die Stadtverwaltung Goslar geht von der Realisierung der B 498 n aus. Bis zu ihrer Fertigstellung wird das Plangebiet provisorisch, wie bisher, über die Kirchenbrücke und zusätzlich über die Reichenstraße bis zur Bad Harzbürger Straße erschlossen. Sollte die B 498 n nicht realisiert werden, dann ist für das Plangebiet eine dauerhafte, leistungsfähige Verkehrsanbindung, z.B. durch eine neue Kirchenbrücke herzustellen.

Anregungen der HMG, vorgetragen in einem Gespräch am 08.05.2003

Anregungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 sollten mit dem Begriff "Flachwurzler" präzisiert werden.

- Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen 4.1 u. 4.2 ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4.5 und 4.6 sollten geändert werden, da es keine kontaminierten Stäube mehr gibt.

- Der Anregung wird z.T. gefolgt, da die Ausbreitung von kontaminierten Stäuben nicht restlos ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt (kursiv): "Um die Wiederaufwirbelung von ggf. *anfallenden* kontaminierten Staub....."

Anregungen zu den Hinweisen des Bebauungsplanes

Die Hinweise Nr. 1 und 4 sollten wie folgt ergänzt werden (kursiv):"über dem durchschnittlichen natürlichen Geländeniveau bzw. *Schlackenniveau* liegen.

- Der Anregung wird nicht gefolgt, da auf dem Gelände die Schlacken in unterschiedlichen Tiefen anzutreffen sind. Die Ergänzung der Hinweise würde vor Ort, vor Beginn von Baumaßnahmen zur Verwirrung über das tatsächlich aufzufüllende neue Niveau führen.

Die Hinweise Nr. 7 und 10 sollten wie folgt ergänzt werden (kursiv): "mit unbelasteten Boden auszufüllen, der gegen Nachweis die Prüfwerte *für Gewerbeflächen* gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung"

- Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise entsprechend ergänzt, wobei für den Hinweis Nr. 10 die Anregung des Landkreises aufgenommen wird, wonach für die letzten 10 cm Bodenauftrag erheblich strengere Werte (Kinderspielflächen) gelten.

Der Hinweis Nr. 12 sollte geändert werden, in dem bindiger Boden mit einem kf-Wert von < 10 minus 8 statt minus 7 und mit einer Mächtigkeit von >1,80 m statt >1,50 m eingebaut wird.

- Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend geändert.

Die Hinweise Nr. 13 sollte geändert werden, in dem bindiger Boden mit einem kf-Wert von < 10 minus 8 statt minus 7 eingebaut wird.

- Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend geändert.

Der Hinweis Nr. 14 sollte geändert werden, in dem bindiger Boden mit einem kf-Wert von < 10 minus 8 statt minus 7 und mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,80 m statt 0,50 m eingebaut wird.

- Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis entsprechend geändert.

Goslar, Juli 2006

FB 1, Stadtentwicklung und Kultur

Abt. 1.1 Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

i.A.
H. Borrmann

VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung in der Fassung vom 20.01.2003 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2003 bis einschließlich 04.06.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 08.07.2003 beschlossen.

Goslar, den

STADT GOSLAR

Dr. Hesse
Oberbürgermeister