



- Original -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

**Nr. 212.2 „Oker- Mitte“ ; 2. teilweise Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“**

Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 04.11.2013

-Satzungsbeschluss-

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

Rechtsgrundlagen.....	3
Teil 1 Planungsanlass und Ziele	3
1 Anlass der Planung	3
2 Ausgangssituation.....	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestandssituation	4
2.3 Bisheriger Rechtszustand.....	4
2.4 Abstimmung mit der Raumordnung.....	4
2.5 Verfahren	5
3 Planungsinhalt.....	5
3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1.3 Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern	6
3.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
3.2 Ver- und Entsorgung	6
3.3 Klimaschutz und Energiekonzept	7
4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
Teil 2 Umwelt und Natur.....	9
1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
Teil 3 Allgemeines.....	10
1 Städtebauliche Daten	10
1.1 Geltungsbereich und Grundflächen	10
2 Ordnungsmaßnahmen	10
3 Kosten und Finanzierung.....	10

Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Verwaltungsmodernisierung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 415)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Teil 1 Planungsanlass und Ziele

1 Anlass der Planung

Die Nord LB beabsichtigt im Geltungsbereich des seit 30.09.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 212.1 (1. Änderung des B-Planes Nr. 212 „Oker Mitte“ nördlich der Hüttenstraße / Martin-Luther-Kirche) ein neues Gebäude zu errichten.

Angeht dessen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212.1 „Oker Mitte“ die Art der baulichen Nutzung als SO (Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) festgelegt worden ist, ist demzufolge die Ansiedlung einer Sparkasse nicht zulässig.

Deshalb wird der betroffene Bereich zum Bau einer Sparkasse vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 212.1 „Oker Mitte“ herausgenommen und dafür ein neuer Bebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 212.2 „Oker Mitte“) erstellt.

Unter Beachtung des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung für diesen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) festgelegt.

2 Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Oker östlich der Bebauung am „Wehrdamm“ und „Okerufer“. Die westliche Grenze bildet die damals geplante und mittlerweile aufgegebene Trasse der B

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

498n. Im Norden und Osten befinden sich Industriegebäude und Industrieflächen (ehem. Bleihüttengelände), im Süden das Feuerwehrgebäude.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde im CIMA Zentrenkonzept 2009 dem „zentralen Versorgungsbereich“ von Oker zugeordnet. Das Plangebiet wirkt aufgrund der Trennung durch das „Okerufer“ und der „rückwärtigen Stadtlage“ zur Bahnhofstraße vom Einkaufsbereich der Bahnhofstraße abgehängt. Hinzu kommt die „indirekte“ Anbindung und Sackgassensituation des Standortes.

Die Hauptanbindung erfolgt von der Bahnhofstraße über die „Kirchenbrücke“ auf die Hüttenstraße. Die Hauptabfahrt erfolgt über die Hüttenstraße auf die Harzburger Straße. Die Zufahrt von der Harzburger Straße in die Hüttenstraße ist nur von Bad Harzburg kommend möglich. Eine weitere Zu- und Abfahrt ist über die Straße „Am Hüttenberg“ möglich.

Nordwestlich des Plangebietes hat sich ein ALDI Markt angesiedelt. Die Freifläche wurde als Parkplatz mit Asphaltdecke angelegt. Die Zuwächse an Betrieben ist eingeschränkt, weil schon der ALDI Markt mit Gebäude (rd. 1.000 m²) und Stellplätzen (5.000 m²) rd. die Hälfte des gesamten Geltungsbereiches belegt.

Auf dem hinter dem ALDI- Markt gelegenen Grundstück soll nun die LB Sparkasse entstehen.

2.3 Bisheriger Rechtszustand Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“ angepasst. Das Plangebiet wurde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Damit widerspricht der F-Plan der aktuellen Planung, ein Kerngebiet auszuweisen. Eine Änderung des F-Planes ist allerdings nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB durchgeführt wird. Die damit verbundene Begrenzung von Verfahrensanforderungen ermöglicht, dass der Flächennutzungsplan formlos auf dem Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 212.1 „Oker-Mitte“ wurde am 30.09.2010 rechtskräftig. Als Nutzung wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Mit dieser teilweisen Änderung des Bebauungsplanes wird, wie bereits erwähnt, lediglich das Sondergebiet in ein Kerngebiet geändert.

Die reinen städtebaulichen Werte (Geschosse, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) werden demzufolge vom alten Bebauungsplan übernommen.

2.4 Abstimmung mit der Raumordnung

Die Stadt Goslar hat ca. 43.000 Einwohner und liegt am nördlichen Harzrand im Zentrum des Landkreises Goslar.

Sie wurde im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 als Mittelzentrum festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet.

Die grundlegende Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 30. Januar 2008 Rechtskraft. Insgesamt in neuer Fassung bekannt gemacht wurde das LROP 2008 im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 22. Mai 2008.

Zusammen mit der Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen demnach einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

2.5 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil es sich um eine Innenentwicklung handelt und alle Kriterien für dessen Anwendung greifen. Mit einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist eine Begrenzung von Verfahrensanforderungen („Normalverfahren“) verbunden. Danach ist von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abzusehen. Ausgleichsmaßnahmen sind gem. BauGB nicht zulässig, lediglich städtebaulich begründete Anpflanzungen sind zulässig. Das Monitoring entfällt ebenso wie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.

Aufstellung

Der Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“ wurde am 05.04.2013 den Ratsgremien mitgeteilt.

(Beteiligungsverfahren)

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung des besagten Bebauungsplanes, an Hand der Auslegung der entsprechenden Unterlagen, in der Zeit vom 17.04.2013 bis einschließlich 02.05.2013 statt.

Seitens der Bevölkerung sind keine Einwände geltend gemacht worden.

Unter Beachtung des § 4.1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.04.2013 um Stellungnahme gebeten.

Mit Ausnahme der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) ist keine weitere Stellungnahme eingegangen:

Nach Ansicht der IHK ist die Ausweisung des Plangebietes als MK. nicht angemessen. Es bestünde die Gefahr, dass bei künftigen Nutzungsänderungen Nutzungen einen Genehmigungsanspruch hätten, die eigentlich den tatsächlichen zentralen Lagen vorbehalten bleiben. Deshalb schlägt die IHK vor, das Plangebiet in ein MI (Mischgebiet) zu ändern (s. beigefügte Stellungnahme der IHK).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der IHK kann nicht gefolgt werden, weil die Mischgebiete auch dem Wohnen dienen. Auf Grund der erheblichen Bodenbelastung in diesem Bereich kann eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus sind bei dieser Planänderung mit einem Geltungsbereich von insgesamt nur 2546 m² anderweitige Nutzungen sehr gering.

3 Planungsinhalt

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits angesprochen wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) festgelegt, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die reinen städtebaulichen Werte (Geschosse, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) sowie die nachrichtliche Übernahme werden vom alten Bebauungsplan (Nr. 212.1 „Oker Mitte“ übernommen.

3.1.3 Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern

Im Bauleitplanverfahren gem. § 13 a BauGB dürfen Ausgleichsmaßnahmen im „klassischen Sinne“, d.h. die Eingriffsregelung gem. § 19 Bundesnaturschutzgesetz nicht angewendet werden. Die Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“ ist für dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Eine Ausnahme bilden städtebaulich begründete Pflanzmaßnahmen. Dazu zählen die festgesetzten Pflanzflächen und Baumanpflanzungen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Baumanpflanzungen entlang der Hüttenstraße d.h. westlich der mittleren Baumallee und auf dem Baugrundstück, sind ein wesentlicher Teil des städtebaulichen Entwurfs für den großräumigen Bereich. Die Bäume gehören zum Grünkonzept des Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“ und bilden eine „grüne Achse“ von der Kirche ausgehend bis zum nördlichen Rand des Plangebietes (B-Plan Nr. 212 „Oker-Mitte). Die Baum- und alle anderen Pflanzmaßnahmen sollen eine Umwandlung des Gebietes bewirken und ein deutliches „Grünzeichen“ im ehemaligen Bleihüttengelände setzen. Die Baumarten und Qualitäten sind in der Planzeichnung textlich festgesetzt.

Festsetzung: Baumartenauswahl für Straßen / Plätze: Esche, Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Birke, Rotdorn, Pflaumenblättriger Weißdorn. Qualität: H. 3x v., 16/18 (Flachwurzler)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der westliche Bereich wurde im Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“ als Pflanzfläche ausgewiesen und war als Abstandfläche (Bauverbotszone) für die damalige Planung der B 498n vorgesehen. Die Planungen wurden zwar aufgegeben, dennoch bleiben die Pflanzfläche erhalten, um die Grundstücke eingrünen und zur Umfeldverbesserung beitragen. Es wird damit ein Beitrag zur Verbesserung der Umweltbedingungen (Staubbindung) geleistet.

Festsetzung: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Raster von 1,5m x 1,5m mit Sträuchern (Artenauswahl: Immissionsschutzpflanzung, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Liguster, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Eibe, Qualität: Str. 2x v, 100/125) und je 150 m² mit einem Baum (Artenauswahl: Birke, Eiche, Esche, Erle, Qualität: 2x v., 12/14) zu bepflanzen.

3.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte zugunsten der Harz-Metall GmbH

Das Leitungsrecht zugunsten der Harz-Metall GmbH (Abwasserableitung) wird für das Flurstück Nr. 1/10 vom Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“ übertragen. Das Leitungsrecht ist erforderlich, um die Funktion des westlich angrenzenden Absetzbeckens durch das Planungsrecht abzusichern. Hierfür besteht ein öffentliches Interesse.

Das Absetzbecken wurde von der Harz-Metall GmbH angelegt, um schadstoffbelastete Oberflächenwasser aufzufangen und in das nördlich gelegene, betriebseigene Klärwerk abzutransportieren. Hier wird es gereinigt, dem Röseckenbach der natürlichen Vorflut (Oker) zugeführt. Früher wurde das schadstoffbelastete Wasser ungereinigt in die Oker abgeleitet.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung z.B. mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Strom, Abfallentsorgung, Telekom erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

derer Regelwerke. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Infrastruktur gilt die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes „Einzelhandel“ als gesichert.

Löschwasserdeckung

Die Anforderung des Löschwasserbedarfs für einen bestimmten Zeitraum (wie z.B. 96 m³ pro Stunde für zwei Stunden) hängen von der Einstufung (Brandschutz des Landkreises Goslar) der örtlichen- und baulichen Situation und den Nutzungen im Stadtbereich ab.

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Leitungssystems und Hydranten, kann vom Versorgungsunternehmen (Harz-Energie) in Form einer Probemessung im Wassernetz erfolgen. Eine andere Möglichkeit wäre eine Prüfung und Einschätzung der Feuerwehr durch eine Übungsentnahme.

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“ wird keine Messung durchgeführt, weil keine Baumaßnahmen ausgelöst werden d.h. keine Bauflächen hinzukommen, die nicht jetzt schon zulässig wären (GRZ-GFZ). Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Bauantragsstellung vom Antragsteller nachzuweisen. Hier findet eine Einzelfallprüfung auf der Grundlage von konkreten Bauplanungen und ggf. die Forderung eines Brandschutzkonzeptes mit entsprechenden Maßnahmen und Auflagen statt. Der Landkreis Goslar wird von der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Goslar i.d.R. eingebunden. Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ist aufgrund der „Altlastensituation“ der Landkreis Goslar voraussichtlich selber die federführende Baugenehmigungsbehörde. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist eine Bewältigung der Löschwasserdeckung auf Basis einer ausführlichen Hochbauplanung zweckmäßig.

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes sind Anregungen und Hinweise angeführt:

1. Für den B-Plan Bereich ist entsprechende der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. Zwei Stunden gem. Technischer Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen.
2. Die Anordnung der Hydranten / Löschwasserentnahmestellen muss der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331 „des DVGW entsprechen.
3. Die Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge muss entsprechend der DV NBauO sowie der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) ausgeführt werden.

3.3 Klimaschutz und Energiekonzept

Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Goslar (SV 251/07 vom 18.12.2007) soll für alle künftigen Bauleitplanverfahren ein Energiekonzept erstellt werden. Aufgrund der vorhandenen Baufläche und dass die Fläche im Vertrauen auf den Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“ gekauft wurde, kommen keine energetischen Auflagen in den Bebauungsplan, um nicht nachträglich eine neue Situation herzustellen. Neue Maßnahmen für regenerative Energieträger oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzuschreiben, würde die ohnehin zögerliche Ansiedlung von Betrieben und Mehrkosten bezüglich Bodensituation weiterhin erschweren. Zudem ist vorrangiges städtebauliches Ziel eine „Einzelhandelsnutzung“ anstelle von „Nahversorgung“ auszuweisen.

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlastenfläche

In der Planzeichnung ist die Fläche „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und mit dem Buchstaben „A“ versehen. **Bei der Fläche handelt es sich um ein Teilgebiet der Altablagerungsfläche „ehemalige Bleihütte“, Nr. 01/024-H gem. Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde**

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

des Landkreises Goslar. Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung und Handlungsanweisungen sind von künftigen Eingriffen bzw. Baumaßnahmen abhängig. Regelungen der Bodenplangebietsverordnung Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) finden bei Altlastenflächen keine Anwendung.

Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist die Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden. Diese ist wegen des Altlastenstandortes die maßgebliche Baugenehmigungsbehörde. Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“, der einen größeren Bereich beinhaltet, wurden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen im Umgang mit der Altlastenfläche aufgeführt. Das Ergebnis war, dass die Grundstücke mit Einschränkungen und Maßgaben bebaut werden können. Da es sich um eine planungsrechtlich gesicherte Fläche handelt und lediglich die Zweckbestimmung von Sondergebiet „Nahversorgung“ in Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert wird, findet für den Bebauungsplan Nr. 212.1 „Oker-Mitte“ keine nochmalige Auseinandersetzung aller Belange statt. Die Bodensituation und Planungsvoraussetzung bzw. Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser haben sich seitdem nicht geändert.

Für eine sachgerechte Bearbeitung dieses Bebauungsplanes wird eine Abschichtung der Regelungsdichte in Bezug auf die Bodensituation und Handlungsanweisungen vorgenommen. Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar wird im Baugenehmigungsverfahren geeignete Maßnahmen auf der Basis konkreter Baumaßnahmen fordern und durchsetzen. Problemlösungen können so einzelfallbezogen gefunden werden.

Beschreibung der Bodensituation / Schadstoffbelastungen

Beim Plangebiet handelt es sich um eine stark anthropogen veränderte Fläche. Die Oker ist im frühen Jahrhundert 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 Geländeniveau 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 hoch, so dass der direkte Kontakt mit dem Untergrund vermieden werden sollte, d.h. Bodeneingriffe sind nur in Rücksprache mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

Die zum Teil hohen Schadstoffbelastungen des Bodens gelten nicht nur für das Gelände des ehemaligen Bleihüttenwerks sondern auch für die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Kirche (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212, S. 22). Die Bodenbelastungen sind demnach nicht primär produktionsbedingt, sondern durch das aufgefüllte, aus dem Verhüttungsprozess stammende Material verursacht.

Im Bebauungsplan werden im Kapitel „Hinweise“ folgende Maßnahmen aufgenommen.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“ wurden solche Festsetzungen übernommen, die für das Plangebiet von Belang sind, um schädliche Umweltauswirkungen aufgrund der Bodensituation zu minimieren.

1. Gebäude sind ohne Unterkellerung zu errichten.
2. Die Oberkanten der versiegelten Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel“ müssen mindestens 0,60 m über dem durchschnittlichen ursprünglichen Geländeniveau liegen.
3. In den vorhandenen Unterboden darf nur zur Anlage von Streifenfundamenten und zum Einbau der Ver- und Entsorgungskanäle um mehr als 0,30 m eingegriffen werden.

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

4. Der durch die Anlage der Streifenfundamente und der Ver- und Entsorgungsschächte auf den privaten Grundstücken anfallende Bodenaushub muss unter der Sohlplatte der Gebäude eingebracht werden. Die Verbringung von ggf. darüber hinaus anfallendem Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstücks bedarf der Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar.
5. Erdbewegungen auf der Fläche der ehem. Bleihütte, die in den belasteten Boden eingreifen, bedürfen der Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar.
6. Die Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Geotextilien auszukleiden und mit unbelastetem Boden auszufüllen, der gegen Nachweis die Prüfwerte für Gewerbeflächen gem. Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält.
7. Die zu bepflanzenden Freiflächen sind mit unbelastetem Boden aufzufüllen, der gegen Nachweis die Prüfwerte für Gewerbeflächen 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 den Bereichen in einer Mächtigkeit von mindestens 0,10 m zu erfolgen, dies betrifft auch die Neuanlage der Pflanzflächen.
8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Flächen der Einzelbaumstandorte sowie die Freiflächen im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind mit Kunststoffdichtbahnen (KDB) zu versehen, die das Durchsickern des Oberflächenwassers in den natürlichen Unterboden verhindern. Die Flächen sind mit Drainagen auszustatten. Die Qualitätsanforderungen der Abdichtungen der Freiflächen gegen den vorhandenen, belasteten Boden sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar abzustimmen.
9. Im Verlauf der Baumallee auf der Fläche der ehemaligen Bleihütte, kann anstatt der Kunststoffdichtbahnen bindiger Boden mit einem kf-Wert (Durchlässigkeitswert) von <10 hoch minus 8 mit einer Mächtigkeit von >1,80 m eingebaut werden.
10. Der Eigentümer des Grundstücks 1/10 (ehem. 1/9) und 1/14 (ehem. 1/9) in der Flur 17 der Gemarkung Oker hat vor Beginn von Eingriffen in den Boden eine Sanierungsuntersuchung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutz- und altlastenverordnung für den Bereich des ehemaligen Bleihüttengeländes in Oker vorzulegen. Die Sanierung hat die Unterbindung des Pfades Boden-Grundwasser zum Ziel.
11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Früchten, die zum Verzehr geeignet sind, ist unzulässig.

Teil 2 Umwelt und Natur

1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB erarbeitet, da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 212 "Oker-Mitte" berührt werden und keine weiteren Bebauungspläne im engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang durchgeführt werden.

Auf den Umweltbericht mit Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren verzichtet, da die Vorschriften des § 13 (3) BauGB gelten. Hiermit wird von der Umweltprüfung nach § 2a (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. auch § 13 a (2) Nr. 1 BauGB). Ferner werden mit dem Bebauungsplan Nr. 212.1 „Oker-Mitte“ keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Natur- und Landschaftsschutz

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

Durch die Festlegung eines Kerngebietes werden zwar weiterhin Auswirkungen durch Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet, ein Ausgleich von Eingriffen ist beim Verfahren nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe "im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gelten". Die Bilanzierung bzw. die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 212 „Oker-Mitte“ sind ausgeglichen. Ein Teil der damaligen „Ausgleichsmaßnahmen“ wurde in den Bebauungsplan Nr. 212.1 „Oker-Mitte“ übertragen, d.h. die betroffenen Festsetzungen werden unverändert übernommen. Es handelt sich um städtebaulich begründete Pflanzmaßnahmen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten sowie Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder besonders geschützten Biotopen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind somit nicht abwägungsrelevant.

Bestimmung zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass die Baustelle auf Brutstätten von Vögeln oder Quartieren von Fledermäusen untersucht wird. Sollten entsprechende Kenntnisse vorliegen, ist hierüber die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar zu unterrichten.

Teil 3 Allgemeines

1 Städtebauliche Daten

1.1 Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 2.546 m²

2 Ordnungsmaßnahmen

Grund und Boden

Die öffentliche Ordnung von Grund und Boden ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (bis zu einer Höhe von 2.300 €) wurde vom Investor übernommen. städtebaulich erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Stadt Goslar

Fachbereich 3 -Bauservice-

Gezeichnet
Abbas Khalili

Bebauungsplan Nr. 212.2 „Oker-Mitte“, 2. teilweise Änderung
des Bebauungsplan Nr. 212 „Oker-Mitte“

VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung in der Fassung vom Mai 2013 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2013 bis einschl. 18.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 26.11.2013 beschlossen.

Goslar, den 27.11.2013

STADT GOSLAR

Dr. Oliver Junk
Oberbürgermeister