

Beteiligungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ im beschleunigten Ver- fahren nach § 13 a (4) BauGB

1. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

fand am **5. August 2008** in Form einer Bürgerversammlung statt.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind dabei nicht eingegangen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 25. Juli 2008 mit Stellungnahme-Frist bis zum 11. August 2008.**

Folgende Stellungnahme wurde abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Landkreis Goslar**
Schreiben vom 13. August 2008

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

fand vom **29. September bis einschließlich 29. Oktober 2008** in Form einer Auslage statt.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind dabei nicht eingegangen.

4. Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 26. September 2008 mit Stellungnahme-Frist bis zum 29. Oktober 2008.**

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben
(Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--|--------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 13. Oktober 2008 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Schreiben vom 17. Oktober |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 24. Oktober 2008 |

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ➤ Forstamt Clausthal | Schreiben vom 9. Oktober 2008 |
| ➤ Harzwasserwerke GmbH | Schreiben vom 7. Oktober 2008 |
| ➤ IHK Braunschweig | Schreiben vom 8. Oktober 2008 |
| ➤ NLWKN | Schreiben vom 7. Oktober 2008 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | Schreiben vom 29. September 2008 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 | Schreiben vom 30. September 2008 |
| ➤ Stadt Bad Harzburg | Schreiben vom 1. Oktober 2008 |

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange und haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- Bergstadt St. Andreasberg
- GLL Braunschweig
- Stadt Goslar
- Stadt Seesen
- Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 5. August 2008

An der öffentlichen Bürgerversammlung im Rathaus haben keine Bürger teilgenommen. Planungsrelevante Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgebracht

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 25. Juli bis 11. August 2008

1. Landkreis Goslar

Schreiben vom 12. August 2008

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o.a. Bebauungsplanverfahren nehme ich, soweit die mir vorliegenden Unterlagen dies zulassen, wie folgt Stellung:</p> <p>Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Grundsätzlich habe ich keine Bedenken zu den Planungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81 der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bzw. zu den geplanten Baumaßnahmen, wenn folgende Aspekte in die Begründung zum Bauleitplan mit einfließen:</p> <p>Das Vorhaben ist auf dem ehem. Schacht Caroline geplant. Bereits bei der Bebauung durch die Fa. Sympatec haben sich entsprechende bodenschutzrechtliche Anforderungen für die Bebauung ergeben. Für die in der Änderung geplanten Maßnahmen ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Sanierungsanforderungen für den Direktpfad „Boden-Mensch“ bestehen für alle geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses B-Planes. Die Qualität der Sanierung des Direktpfades muss sich an der tatsächlichen Nutzung orientieren. Als Anhaltspunkte sind die Maßnahmen in analoger Anwendung des Teilgebietes 1 der „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) heranzuziehen. Es muss sichergestellt werden, dass bei einer zukünftigen Bebauung bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen (z.B. gesicherte Verwahrhalde) nicht zerstört werden, bzw. nach Beendigung der Maßnahmen wieder hergestellt werden. Laut Planbegründung ist vorgesehen, eine Fläche auszuweisen, in der Wohnnutzung unter den Voraussetzungen der BauNVO zugelassen werden kann, wenn durch Sanierung der Flächen die erforderlichen Sanierungswerte erreicht werden. Wenn keine Versiegelung den Kontakt zu dem belasteten Boden verhindert, muss – bei Ausschluss einer gartenbaulichen Nutzung – mindestens 35 cm Boden aufgetragen werden, der die Prüfwerte der BBodSchV für Wohnnutzung – besser noch die Vorsorgewerte – unterschreitet. Ich weise darauf hin, dass daraus nicht gefolgert werden kann, dass eine generelle Aufhebung der Festsetzung Nr. 2 möglich ist. Die Aufhebung ist nur für den neu abzugrenzenden Teilbereich möglich. Es wird empfohlen, Bodeneingriffe auf der Fläche so gering wie möglich zu halten. Bei jeglichen Bodeneingriffen ist mit dem Antreffen von Haldenmaterial zu rechnen. Kann dieses nicht gesichert vor Ort wieder eingebaut werden, ist es ordnungsgemäß zu entsorgen und wird so einen zusätzlichen Kostenfaktor darstellen. Insbesondere für die Planung einer unterirdischen Verbindung von Gebäuden sollte dies beachtet werden. Eventuell anfallender Überschussboden bzw. Bodenaushub sollte auf dem Haldengelände gesichert wieder eingebaut oder entsorgt werden. Eine Sicherung kann durch eine bauliche Befestigung durch Beton, Gehwegplatten o.ä. geschehen. Ein Wiedereinbau kann nur bei harztypisch belastetem Boden erfolgen. Fremdmaterialien, wie z.B. Asphaltdeckschichten dürfen auf dem Gelände nicht wieder eingebaut werden. Für sämtliche Bodenbewegungen ist von einem im Bereich Altlasten/Bodenschutz erfahrenen Sachverständigen ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Sämtliche Bodeneingriffe im Bereich des B-Planes sind von einem im Bereich Altlasten/Bodenschutz erfahrenen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. 	<p>(Anmerkung: Die Beteiligung des Landkreises in diesem Stadium des Bauleitplanverfahrens erfolgte mit vereinfachten Unterlagen.)</p> <p>Der Hinweis auf den Schacht Caroline wurde in Planzeichnung und Begründung aufgenommen. (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird dies durch den Zuschnitt des Baufensters, insbesondere durch Aussparen von Teich und Verwahrhalde, gewährleistet.</p> <p>Von der hier genannten Planungsabsicht, im Zuge der 1. Änderung allgemein eine Wohnnutzung unter den für Gewerbegebiete gültigen Bedingungen zuzulassen, hat die Bergstadt im Einvernehmen mit dem Betrieb Abstand genommen. Versehentlich stand dies noch in der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Kennzeichnung der Altlastenfläche wurde entsprechend ergänzt. (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konkret ist dies Gegenstand der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens (und nicht der Bauleitplanung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konkret ist dies Gegenstand der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens (und nicht der Bauleitplanung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konkret sind solche Gutachten Gegenstand der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens (und nicht der Bauleitplanung). Als Information für Bauherren / Entwurfsverfasser wird jedoch die textliche Kennzeichnung in der Planzeichnung entsprechend um einen Hinweis ergänzt. Die Kennzeichnung erhält folgende Fassung: „Bodeneingriffe und eine sensitive Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind.“</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht</p> <ol style="list-style-type: none">1. In der Bebauungsplanänderung ist der vorhandene Löschwasserteich durch zeichnerische und / oder textliche Darstellung abzusichern.2. Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Nebenanlagen bitte ich so zu formulieren, dass alle vorgesehenen / vorhandenen Anlagen an den geplanten / vorhandenen Stellen genehmigungsfähig sind (z. B. Fahnenmasten, Werbeanlagen etc).3. Die vorhandene Versorgungsleitung (Leitungsrecht) bitte ich in ihrem tatsächlichen Verlauf darzustellen.4. Der geplante Rettungsweg ist so zu führen, dass er innerhalb des Wirkungsbereichs an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden kann. Eine Wegeführung, so wie in dem Übersichtsplan dargestellt, würde ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes „Dorotheer Zechenhaus“ zur Folge haben, da hier naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind. <p>Denkmalschutz</p> <p>Da sich das Grundstück im Bereich der „Halde am ehem. Schacht Caroline“ befindet, sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten. Aus diesem Grund ist bei Eingriffen eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, damit eventuell auftretende Befunde dokumentiert und Funde sowie Proben geborgen werden können.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die naturschutzfachlichen Belange gem. § 1 (7) BauGB sachgerecht abzuwägen sind, insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.</p> <p>Gewässerschutz</p> <ul style="list-style-type: none">• Abwasserbeseitigung <p>Die Entwicklung des Betriebes wird in drei Phasen über einen Planungszeitraum bis zu 8 Jahren beschrieben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit der Zunahme des Anfalls häuslicher Abwasser zu rechnen. Insbesondere die auf dem Betriebsgrundstück vorgesehene Wohnnutzung und das in der letzten Phase vorgesehene Gästehaus tragen dazu bei.</p> <p>Da die Maßnahmen über einen mittelfristigen Zeitraum vorgesehen sind und es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt, kann aus abwassertechnischer Sicht dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden, wenn bis zur Umsetzung der letzten Betriebsentwicklungsphase die bisherigen Sanierungsplanungen im Schmutzwasser-Netz der Samtgemeinde Oberharz umgesetzt werden und Entlastungen / neue Kapazitäten vorhanden sind. Diese Voraussetzung führte in diesem Einzelfall zu einer zustimmenden abwassertechnischen Bewertung.</p>	<p>Der Teich wurde in die Planzeichnung aufgenommen. (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde angepasst. Sie lautet nun: „Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind (...) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten Gebiet zulässig.“ (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die zeichnerische Festsetzung der Leitungsrechte wurde dem tatsächlichen Verlauf angepasst. (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Rettungsweg wird im Rahmen der Eingriffsvermeidung dort entlang geführt, wo keine erhaltenswerten Großbäume stehen. Der Anschluss im Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ wird im Rahmen der ersten Änderung des B-Plans Nr. 82 geregelt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist in den textlichen Kennzeichnungen berücksichtigt. (Dies war dann bereits in der Fassung zur Öffentlichen Auslegung / 2. TÖB-Beteiligung enthalten.)</p> <p>Der Hinweis auf die Regelung des BauGB wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Zunahme häuslicher Abwasser betrifft jedoch nicht dieses Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 (da durch die 1. Änderung kein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird), sondern zukünftige Erweiterungen, die erst durch weitere Änderungen des B-Plans Nr. 81 ermöglicht werden sollen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird an den für die Entsorgung zuständigen Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz weiter geleitet. Dieser nimmt auch die genannte Sanierungsplanung für das Schmutzwasser-Netz vor.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>• Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p>Zur Niederschlagsentwässerung ist anzumerken, dass das bisherige Betriebsgrundstück ohne Rückhaltmaßnahmen gemäß DWA Arbeitsblatt A 117 in den Dorotheer Kehrradgraben entwässert. Dieser Graben ist bereits hydraulisch bis an die Leistungsgrenze belastet. Die Niederschlagsentwässerung konnte nur durch die Wiederinbetriebnahme eines Fehlschlages in den Oberen Pfaunteich gewährleistet werden. Dieser entlastet den Graben in den Oberen Pfaunteich. Hierzu hat die Obere Wasserbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Einleitung in den Graben ist (über eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Goslar mit der Bedingung der Inbetriebnahme des Fehlschlages versehen) erteilt worden. Die vorgesehene Betriebserweiterung dürfte mit einer weiteren Versiegelung und insofern mit einer Erhöhung des Niederschlagsabflusses verbunden sein. Diese Erhöhung wird nicht durch die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse abgedeckt. Die Niederschlagsentwässerung ist daher vor der beabsichtigten Versiegelung in einer wasserrechtlichen Erlaubnis neu zu regeln. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung wird eine Versickerung der Wässer auf dem Grundstück nicht erfolgen können. Der Einsatz eines Regenrückhaltereaumes wäre aus meiner Sicht einzuplanen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)). Unvermeidbare Abfälle, wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle, sind entsprechend den §§ 4, 5 und 6 KrW-/AbfG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 5 Abs. 2 Satz 4 KrW-/AbfG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie bei Florian Bierbrauer im Fachdienst Umwelt unter der Tel.-Nr. 05321/76-691. Die Hinweise sind nach Eingang weiterführender Unterlagen gegebenenfalls noch zu konkretisieren/ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Zunahme häuslicher Abwasser betrifft jedoch nicht dieses Verfahren zur 1. Änderung des Bauungsplans Nr. 81 (da durch die 1. Änderung kein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird), sondern zukünftige Erweiterungen, die erst durch weitere Änderungen des B-Plans Nr. 81 ermöglicht werden sollen.</p> <p>Der Hinweis auf die allgemeine Rechtslage wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf für den Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 81.</p>

3. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29. September bis 29. Oktober 2008

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte durch Aushang im Rathaus. Planungsrelevante Hinweise und Anregungen wurden nicht vorgebracht

4. Beteiligung der betroffenen Behörden (26. September bis 29. Oktober 2008)

1. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 13. Oktober 2008

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bedingt durch den Neubau diverser Objekte und die daraus resultierende Nutzungsausweitung wird es erforderlich, das bereits vorhandene Abwasserpumpwerk den zukünftigen Abwassermengen entsprechend anzupassen.</p> <p>Die Abwasserdruckleitung wurde bereits im Zuge der Abbiegespur in das Baugebiet mitverlegt. Es dreht sich in diesem Fall ausschließlich um die Anpassung des Pumpwerkes. Die Größenordnung der Anpassung richtet sich dann nach Vorlage konkreter Planunterlagen mit entsprechenden Abwassermengenangaben. Da dieses Pumpwerk auch in Zukunft das Gewerbegebiet „Dorotheer Zechenhaus“ entsorgt, ist für die Pumpwerksanpassung der Abwasserbetrieb der SGO zuständig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht dieses Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81, da durch die 1. Änderung kein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern, die sich aus der Ausnutzung bestehender Baurechte ergeben, ist nicht Gegenstand der abstrakten Ebene der Bauleitplanung, sondern konkrete Aufgabe des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der Nutzung wird mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 81 nicht verändert; verändert wird nur die Lage des Baufensters. Das bedeutet: Für die entsprechenden zulässigen Bauvolumen bestand schon vor der 1. Änderung eine Erschließungspflicht durch die Kommune (hier: Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz). Falls die Kapazitäten der Leitungen vor Ort bisher nur für den bisherigen Baubestand ausgelegt wurden (und nicht für die maximale Ausnutzung der bisherigen Baurechte), dann fällt es in die Zuständigkeit des Abwasserbetriebes, diese Kapazitäten den maximal möglichen Bauvolumen anzupassen.</p>

2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Schreiben vom 17. Oktober 2008

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die beiden Schächte „Tagesschacht Carolina“ und „Caroliner Wetterschacht“ sind in den Unterlagen korrekt dargestellt. Der Caroliner Wetterschacht wird zurzeit ausgebaut und soll Bestandteil eines Besucherbergwerkes werden.</p> <p>Vom „Tagesschacht Carolina“ ist bei einer Bebauung ein ausreichender Abstand zu halten.</p> <p>Nicht im Plangebiet oder am Rand des Plangebietes liegen die Schächte Dorothea (Rechtswert 3593980, Hochwert 5741315) und Haus Hannover (Rechtswert 3594162, Hochwert 5741120). Auch von diesen Schächten ist bei einer Bebauung ausreichend Abstand zu halten. Auch wenn letztgenannte Schächte nicht im Plangebiet liegen, wird empfohlen, diese Schächte der Vollständigkeit halber in die Planung mit einzuzeichnen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rückfrage der Samtgemeindeverwaltung beim LBEG / Herrn Finkeldey hat ergeben: Die hinzu tretende Bebauung muss einen Abstand mit 20 m Radius einhalten. Eine nähere Bebauung wäre nur mit geeigneten Sicherungsmaßnahmen möglich. Der Textteil der B-Plan-Zeichnung (Kennzeichnungen) wird in der abschließenden Fassung um eine entsprechende Angabe ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil der B-Plan-Zeichnung (Kennzeichnungen) wird in der abschließenden Fassung um eine entsprechende Angabe ergänzt.</p>

3. Landkreis Goslar

Schreiben vom 24. Oktober 2008

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o. a. Bebauungsplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, ich bitte jedoch folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>Ergänzend zur textlichen Kennzeichnung der Altlast bitte ich diese auch durch Verwendung des Buchstabens „A“ in der Planzeichnung zu dokumentieren und die Planzeichenerklärung entsprechend zu ergänzen. Trotz der durchgeführten Sicherungsmaßnahme in einem Teilbereich der Halde ist diese vor Ort verblieben und führt bei zukünftigen Bodeneingriffen und Entsiegelungsmaßnahmen zu erhöhten bodenschutzrechtlichen Anforderungen.</p> <p>Neben dem Hinweis, dass Bodeneingriffe im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (uBB) abzustimmen sind, sollte hier ein Verweis auf die notwendige gutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen aufgenommen werden, da diese für den Bauherren zu erhöhtem Aufwand während der Bebauung führt.</p> <p>Die Halde wird in meinem Altlastenkataster unter der genauen Bezeichnung „Halde am ehem. Schacht Caroline“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169 H) geführt. Ich bitte, dies ebenfalls zu korrigieren.</p> <p>Punkt 1.2 der Begründung: Die Ausführungen zur geplanten ausnahmsweisen Wohnnutzung sind irreführend zum Abwägungsergebnis unter dem Abwägungsergebnis zu dem Punkt Wohnnutzung unter Bodenschutz/Altlasten. Hier wird ausgeführt, dass von der Planung Wohnnutzung Abstand genommen wird; die textliche Festsetzung Nr. 2 ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans. Ich bitte daher die Begründung entsprechend zu überarbeiten. Auf meine grundsätzlichen Ausführungen zum Belang „Wohnnutzung“ in der Stellungnahme vom 12.08.2008 weise ich hin.</p>	<p>Der Anregung, die Altlast nicht nur textlich, sondern auch zeichnerisch zu kennzeichnen, wird nicht gefolgt. Da die Altlast-Kennzeichnung das gesamte Plangebiet betrifft (wie im Textteil der Planzeichnung ausgeführt wird), wäre eine zeichnerische Kennzeichnung durch den Buchstaben „A“ eher irreführend, da ein Betrachter der B-Plan-Zeichnung annehmen könnte, durch die Lage des Buchstabens finde eine Verortung der Altlast an einer bestimmten Stelle statt.</p> <p>Der Anregung, die Kennzeichnung im Textteil der Planzeichnung um einen Verweis auf die erforderliche gutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen zu ergänzen, wird gefolgt. Die Kennzeichnung erhält folgende Fassung: „Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind.“</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kennzeichnung im Textteil der Planzeichnung erhält folgende Fassung: „Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche unter der Bezeichnung „Halde am ehem. Schacht Caroline“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169 H) geführt.“</p> <p>Von der hier genannten Planungsabsicht, im Zuge der 1. Änderung allgemein eine Wohnnutzung unter den für Gewerbegebiete gültigen Bedingungen zuzulassen, hat die Bergstadt im Einvernehmen mit dem Betrieb Abstand genommen. Verschenktlich stand dies noch in der Begründung.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Punkt 4.3.2. Altlasten (Begründung): An dieser Stelle sollte ergänzend eine Umschreibung der vorhandenen Erkenntnisse erfolgen. Eine Erklärung zur Altlastensituation wird in der Planung bisher nicht vorgenommen, vielmehr wird nur die Nicht-Anwendung der BPG-VO ausgeführt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich komplett auf der genannten Halde am ehem. Schacht Caroline. Teile der Halde wurden nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Bebauung des Geländes saniert. Dabei wurde ein Teil des Haldenmaterials vor Ort in einer Verwahralde gesichert und für den angelegten Teich und die übrigen Flächen ein Versiegelungsgrad ermittelt, bei dem zukünftig ein Schadstoffaustrag aus dem Haldenbereich auf ein zulässiges Maß reduziert wird. Im Zuge der Weiterentwicklung des Geländes ist daher zu beachten, dass bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen wie Versiegelungen/Sicherungen nicht zerstört bzw. nach der Bauphase wieder hergestellt werden. Nach den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen des Haldenkonzeptes besteht für den bisher noch nicht gesicherten Bereich der Halde zukünftig lediglich ein Handlungsbedarf für den Direktpfad. Die Maßnahmen der Bodenplanungsgebietsverordnung für das Teilgebiet 1 für den Schutz vor Verwehungen sollen analoge Anwendung finden. Bodenaushub, der nicht im Bereich der Halde wieder verwertet werden kann, ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodeneingriffe und Entsiegelungs-Maßnahmen im Planbereich sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten, da mit dem Antreffen von Haldenmaterial zu rechnen ist.</p> <p>Punkt 4.3.3. der Begründung: § 14 der BPG-VO findet entgegen der Ausführungen keine Anwendung. Die Verwertung von Haldenmaterial innerhalb des Bodenplanungsgebietes ist nur mit der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 16 BPG-VO zulässig. Ansonsten finden die Regelungen der BPG-VO wegen der Lage auf der Halde keine Anwendung.</p> <p>Im übrigen verweise ich auf meine Ausführungen in der Stellungnahme vom 12.08.2008.</p> <p>Planungsrecht In die textliche Festsetzung Nr. 12 bitte ich den fehlenden Tagesschallpegel einzutragen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan 1. Änderung „Pulverhaus“ keine Bedenken. Allerdings bitte ich die Planzeichnung, den östlichen Geltungsbereich betreffend, dem tatsächlichen Verlauf des Landschaftsschutzgebietes (siehe beige-füigten Kartenausschnitt) anzupassen. Dies stellt eine redaktionelle Korrektur der nachrichtlichen Übernahme dar. Der betroffene Pflanzstreifen ist mit Erlaubniserteilung im Jahr 2003 vom Landschaftsschutz befreit worden.</p> <p>Überwachung der Abfallentsorgung Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)). Unvermeidbare Abfälle, wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle, sind entsprechend den §§ 4, 5 und 6 KrW-/AbfG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 5 Abs. 2 Satz 4 KrW-/AbfG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie bei Herrn Florian Bierbrauer im Fachdienst Umwelt unter der Tel.-Nr. 05321/76-691.</p> <p>Gewässerschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Abwasserbeseitigung/Allgemeine Wasserwirtschaft Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12.08.2008. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dieser Text des Landkreises wird in die Begründung aufgenommen (d. h. er dient dabei als die vom Landkreis geforderte „Umschreibung der bisherigen Erkenntnisse“).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zur Abwägung siehe dort.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich um einen redaktionellen Übertragungsfehler zwischen dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 81 und dem Entwurf für die 1. Änderung. Der fehlende Wert ist unverändert 60 dB (A) tagsüber. Die textliche Festsetzung Nr. 12 erhält folgende Fassung: „Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm nicht überschreiten. Außerhalb dieser Flächen sind die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags 40 dB (A) / qm und nachts 25 dB (A) / qm nicht zu überschreiten.“</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ durch zeichnerische Darstellung wird dem aktuellen Verlauf der Landschaftsschutzgebiet-Grenze angepasst. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler zwischen dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 81 (Satzungsbeschluss 2001) und dem aktuellen Entwurf für die 1. Änderung, bei dem die zwischenzeitliche Veränderung des Landschaftsschutzgebietes nicht berücksichtigt worden war.</p> <p>Der Hinweis auf die allgemeine Rechtslage wird zur Kenntnis genommen. Einen annähernd identischen Hinweis hatte der Landkreis bereits im Rahmen der ersten Beteiligung gegeben (siehe oben).</p> <p>Es ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf für den Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 81.</p> <p>Siehe oben stehende Abwägung zur 1. Stellungnahme des Landkreises bei der 1. Beteiligung der Behörden.</p>