

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 234 "Radauberg"

Inhaltsverzeichnis:

1. Bestehende Rechtsverhältnisse
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4. Begründung der Festsetzungen
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3. Verkehrsflächen
 - 4.4. Grünflächen
 - 4.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung am Radauberg
 - 5.1. Schwermetallbelastung im Boden
 - 5.2. Schadstoffkonzentration in der Luft
 - 5.3. Schwermetallniederschläge
6. Entscheidung zur Besiedlung des Radauberges
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten und Finanzierung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes Wohnbauflächen dar. Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes bisher nicht. Entlang der freien Strecke der K 30 und der K 45 ist die Bauverbotszone nach dem Nieders. Straßengesetz zu beachten.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die starke Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Eigenheimen und der Mangel an geeigneten Siedlungsflächen hat die Stadt Bad Harzburg dazu veranlaßt, eine ca. 10 ha große Fläche in Norden der Stadt zwischen Radauberg, Schlewecker Straße (K 30) und Westeroder Straße (K 45) zu erwerben, um sie einer entsprechenden Bebauung zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Entwicklung der Baulandpreise hat dazu geführt, daß es dem normalverdienenden Bürger kaum möglich ist, ein Baugrundstück in Bad Harzburg zu erwerben. Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung und einer Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Siedlungsfläche als Wohnbauland für die Bevölkerung Bad Harzburgs bereitgestellt werden, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu befriedigen. Dabei sollen insbesondere die Bedürfnisse der sozial schwächeren Bevölkerungsschichten, wie junge, kinderreiche Familien, Alte und Behinderte angemessen berücksichtigt werden.

Durch die Bebauung sollen die bestehenden Siedlungssplitter an der Schlewecker Straße und am Tennisweg enger in das Stadtgefüge eingebunden werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes werden die Wohnbauflächen im Kern des Gebietes als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. In den Randzonen kann wegen der Immissionen aus Straßenverkehr (K 30, K 45) und der Landwirtschaft keine WR-Qualität erreicht werden. In diesen Bereichen wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, um hier außerdem einen breiteren Nutzungsspielraum zu geben. Damit der Nutzungszweck "Wohnen" eindeutig Vorrang behält, sollen jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen werden. Die östliche Randzone mit geringer baulicher Dichte ist für kleinsiedlungsartige Wohnformen vorgesehen. Deshalb werden Ställe für Kleintierhaltung in diesem Bereich als allgemein zulässig festgesetzt. Die Lage dieser Flächen wird durch die bereits bestehende Kleinsiedlung an der Schlewecker Straße mitbestimmt.

Das Plangebiet ist vorwiegend für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen, um dem tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden.

Dementsprechend ist das Maß der Nutzung festgesetzt und die Bestimmung getroffen worden, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen. Um auch verdichtete Wohnformen zu ermöglichen, sind an den westlichen Straßenstichen 2 Bereiche für Kettenhauszeilen mit entsprechend höherem Nutzungsmaß ausgewiesen.

Eine bescheidene städtebauliche Akzentuierung soll durch die Anordnung von Mehrwohnungshäusern im Zentrum und im Nordwesten des Plangebietes erreicht werden. Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Randlage der Bebauung soll die Geschößzahl jedoch auf 2 Vollgeschosse beschränkt bleiben. In der östlichen Randzone ist das Maß der Nutzung entsprechend den Werten der Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt, um einen lockeren Übergang zur unbebauten Landschaft zu schaffen.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Planziel entsprechend wird überwiegend die offene Bauweise mit Zulässigkeit von nur Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. In den Bereichen für verdichtete Wohnformen soll durch Festsetzung der abweichenden Bauweise ein kostensparendes Aneinanderreihen durch Grenzbebauung oder Zwischenbauten ermöglicht werden. Für die 2-geschossigen Hausgruppen ist durch abweichende Bauweise die Möglichkeit gegeben, zusammenhängende Baukörper vom mehr als 50 m Länge zu errichten, um in diesen Bereichen mehr städtebauliche Geschlossenheit zu erzielen und im Falle einer Alten- oder Behindertenwohnanlage die notwendige Funktionsgerechtigkeit zu gewährleisten.

Die Baugrenzen werden so geführt, daß straßenbegleitende raumbildende Hausgruppierungen und möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen können.

4.3. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine ringförmige Straße erschlossen und im Südosten an die Westeroder Straße angebunden, damit das Stadtzentrum auf kürzestem Wege erreicht werden kann. Der Anschlußknotenpunkt im Bereich der K 45 wird verkehrstechnisch so gestaltet und ausgestattet, daß die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Für den öffentlichen Personennahverkehr sind 2 Bushaltebuchten vorgesehen, um das Baugebiet an das ÖPNV-Netz der Stadt anschließen zu können.

Der Erschließungsring und die anschließenden Stichstraßen sollen "Verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne des Zeichens 325 StVO ohne bauliche Trennung von Geh- und Fahrwegen eingerichtet werden, um dem Baugebiet ein hohes Maß an Wohnqualität zu geben.

Die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen sowohl dem gebietsbezogenen Verkehr als auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen und nach den Gestaltungsgrundsätzen der RAS-E Ziff. 5.1.3 hergerichtet werden. Der Zahl von 122 geplanten bis zu 200 möglichen Wohneinheiten stehen 77 festgesetzte öffentliche Parkplätze gegenüber.

4.4. Grünflächen

Die im Osten des Baugebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche soll durch fachgerechte Bepflanzung eine gewisse Schutzfunktion gegenüber den Immissionen der Bundesstraße 4 (B 4) erfüllen und eine landschaftsgemäße Ortsrandgestaltung bewirken. Eingebettet in dieses Schutzgrün soll eine möglichst große Freifläche als Spiel- und Bolzwiese Kindern und Jugendlichen Gelegenheit für weiträumige Bewegungsspiele geben.

Die Wohnbereichsstraßen sollen durch Anpflanzung großkroniger Bäume gegliedert und durchgrünt werden, um den Wohncharakter der Straße mit Spielmöglichkeit für Kleinkinder hervorzuheben.

4.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließungsmöglichkeit von Grundstücken, die nicht unmittelbar an öffentliche Straßen anschließen, zu sichern, werden entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Plan festgesetzt. Im Bereich der 2-geschossigen Bebauung soll die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gleichzeitig eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge bieten.

5. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung am Radauberg

5.1. Schwermetallbelastung im Boden

Die Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung erfolgte nachträglich, da im Verfahren gem. § 2 Abs. 5 und § 2 a Abs. 6 BBauG von seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geltend gemacht worden waren.

Im Planbereich und im angrenzenden Planbereich "Tenniszentrum" sind aus unterschiedlichen Tiefen 36 Bodenproben gezogen und auf Blei und Cadmium untersucht worden. In den Oberböden wurden 4,2 bis 7,2 mg Cadmium (Cd) und 236 bis 850 mg Blei (Pb) je kg-Boden, in den Unterböden 1,0 bis 6,4 mg Cd und 84 - 800 mg Pb je kg festgestellt. Die Durchschnittswerte betragen 5,4 bzw. 2,5 mg Cd und 377 bzw. 246 mg Pb je kg.

Aufgrund der rasterförmigen Anordnung der untersuchten Standorte lassen sich Durchschnittswerte für die einzelnen quadratischen Teilflächen errechnen. Sie betragen bei den Oberböden 4,8 bis 6,5 mg Cd und 280 bis 527 mg Pb, bei den Unterböden 2,0 bis 3,5 mg Cd und 158 bis 414 mg Pb je kg-Boden. Sie liegen sämtlich innerhalb der aus den Einzelwerten errechneten Streubreite. Die einzelnen gemessenen Werte sind aufgeführt in der Anlage 1 zur Begründung.

Von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt der Landwirtschaftskammer Hannover in Hameln, wo die Analysen vorgenommen wurden, wird festgestellt, daß die Gehaltswerte von der für die Nordharzregion typischen natürlichen Grundbelastung bis in einen Bereich reichen, der durch Erzverarbeitungsstätten beeinflusst wurde. Die gemessenen Gehaltswerte liegen oberhalb der Toleranzgrenzwerte der Klärschlammverordnung von 3 mg Cadmium und 100 mg Blei je kg Boden. Die Untersuchungs- und Forschungsanstalt kommt zu dem Ergebnis, daß die gemessenen Werte nicht gegen eine Ausweisung eines Neubaugebietes sprechen. Sie führt weiter aus, daß bei Untersuchungen der Landwirtschaftskammer Hannover die Schwermetallgehalte bestimmter Gemüsesorten aus Hausgärten im Ortsteil Schlewecke oberhalb der Richtwerte von 1979 des Bundesgesundheitsamtes lagen. Das wird nach Auffassung der Anstalt zu der Empfehlung führen, hier (wie in der gesamten Nordharzregion den Auen der Harzflüsse sowie in städtischen Ballungszentren) diese bestimmten Gemüsesorten nur noch in beschränktem Umfang anzubauen.

Aus den gemessenen Werten ist zu entnehmen, daß die Schadstoffbelastung sich in erster Linie im Krumenbereich nahe der Oberfläche befindet. Diese Verhältnisse werden sich verändern, wenn die Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen und die Einzelbaumaßnahmen selbst durchgeführt werden.

Dazu kommt, daß bei heutigen bebauten Wohngrundstücken - wenn überhaupt - nur noch geringfügige kleingärtnerische Nutzflächen angelegt werden, während der überwiegende Teil z.T. bebaut, z.T. mit Platten für Plätze und Wege abgedeckt und z.T. mit Rasen angelegt ist. Das bedeutet, daß der überwiegende Planbereich der Emission entzogen sein wird.

5.2. Schadstoffkonzentration in der Luft

Was die Schadstoffkonzentration in der Luft anbetrifft, kann heute festgestellt werden, daß durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Hüttenbetrieben eine erhebliche Verbesserung eingetreten ist. Aus den uns monatlich zugeleiteten Meßergebnissen der Aufzeichnungen der Meßstation in Harlingerode im Rahmen des lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen ist die positive Entwicklung abzulesen. Es wird verwiesen auf die Anlagen 2, 3 und 4.

Während also in Harlingerode die Bleikonzentration in der Luft seit Monaten unter den Werten der diskutierten Grenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) liegt und die Cadmiumkonzentration lediglich geringfügig darüber liegt, ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die vorgesehenen Immissionswerte am Radauberg durchweg unterhalb der gemessenen Werte in Harlingerode liegen. Diese Behauptung wurde auf Anfrage vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz - bestätigt.

5.3. Schwermetallniederschläge

Zur Immissionsbelastung durch Niederschläge liegt ein erster Bericht des Institutes für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt vor. Auf Betreiben der Verwaltung der Stadt Bad Harzburg hatte sich das Institut bereiterklärt, das Staubniederschlagsimmissionsmeßprogramm, das seit Jahren kontinuierlich durchgeführt wird, um eine zusätzliche Meßstelle am Radauberg zu erweitern. Aus dem Bericht vom 16.9.1982 ist zu entnehmen, daß die Bleiniederschlagsbelastung nach der Sanierung um etwa die Hälfte, die Cadmiumniederschlagsbelastung um etwa ein Drittel im Bereich Schlewecke zurückgegangen ist. Für den Zeitraum Januar bis Juni 1982 wurde im nordwestlichen Teil Schleweckes eine mittlere Bleiniederschlagsbelastung von 350 bis 400 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ und eine mittlere Cadmiumniederschlagsbelastung von 14 bis 15 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ gemessen. Der östlich gelegenen Bereich "Radauberg" weist eine um etwa ein Drittel geringere Belastung auf.

Weiter wird vom Institut angemerkt, daß die aufgeführten Angaben über die Niederschlagsbelastung zunächst nur mit Einschränkungen gewertet werden sollten, da aufgrund der zeitlichen Varianz der Immissionsbelastung und des zeitlich begrenzten Untersuchungszeitraumes nicht sichergestellt ist, daß die bislang ermittelten Daten für den Jahresdurchschnitt repräsentativ sind. Für die Bewertung anhand von Grenzwerten, den sogenannten Immissionswerten, sind Immissionskenngrößen, die für den Jahresdurchschnitt repräsentativ sind, verbindlich. Derzeit werden für die Novellierung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft folgende Immissionswerte diskutiert: Blei IW 1 (Wert für Langzeiteinwirkung) = 300 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$, Cadmium IW 1 = 7,5 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$. In der TA-Luft von 1974 sind festgelegt Immissionswerte für Stäube. Dabei sind für nichtgefährdenden Staubniederschlag folgende Immissionswerte festgelegt: IW 1 0,35 $\text{g}/\text{qm} \cdot \text{d}$ und IW 2 (Wert für Kurzeinwirkung) 0,65 $\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$. Immissionswerte für Blei- oder Cadmiumstaub sind nicht festgelegt.

Die Messungen am Radauberg werden durch das Institut fortgeführt. Es wird davon ausgegangen, daß die neuen Werte sich nicht wesentlich ändern werden.

6. Entscheidung zur Besiedlung des Radauberges

Die in Ziff. 3 der Begründung dargelegten Ziele des Bebauungsplanes sind von der Stadt schon seit Jahren mit Nachdruck verfolgt worden. Dazu waren im Flächennutzungsplan schwerpunktmäßig 2 Wohnbauflächen von ungefähr je 10 ha an den Osträndern der Stadtteile Harlingerode und Göttingerode eingeplant worden. Aufgrund einer Maßgabe in der Genehmigungsverfügung des Flächennutzungsplanes vom 14.3.1977 mußten diese beiden Wohnbauflächen jedoch vorsorglich wegen befürchteter Immissionen aus dem Industriebereich Oker / Harlingerode aufgehoben werden. Als Ersatzflächen wurden deshalb umgehend die Bereiche des westlichen Butterberges und "Am Horn" untersucht. Für den Butterberg wurde sogar ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Domänenrentamt für den Verwaltungsbezirk Braunschweig als Verwalter von etwa 7,5 ha dieses Gebietes hat es jedoch 1978 abgelehnt, das derzeitige Ackerland an die Stadt zu verkaufen. Da der geplante Einzelverkauf durch das Rentamt jedoch der Zielsetzung gem. Ziff. 3 widersprach, ist diese Planung bislang nicht weiter verfolgt worden.

Im Gebiet "Am Horn" konnte die Stadt dagegen über etwa 8 ha preisgünstiges Land verfügen. Seine Umwandlung in Wohnbaufläche scheiterte jedoch an den im Jahre 1979 vorgebrachten Bedenken des Landesamtes für Bodenforschung. Dieses verwies auf den dort anstehenden Kies (Rohstoffsicherungsgebiet) und lies eine Bebauung erst nach Ausbeutung der Bodenschätze zu.

Diese negativen Ergebnisse der Bemühungen um sowohl preisgünstiges als auch möglichst unbelastetes Wohnbauland zwangen die Stadt zum Handeln im jetzigen Planbereich "Radauberg". Ein Ausweichen in weiter ostwärts gelegene Bereiche der Stadt wäre sowohl aus städtebaulichen, wie auch aus Gründen einer wirtschaftlich vertretbaren Erschließung nicht möglich gewesen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Harzburg, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

8. Kosten und Finanzierung

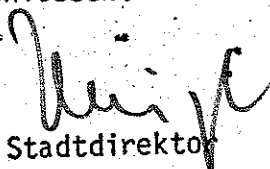
Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in der Anlage 5 aufgeführt. Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

Die Begründung wurde mit den zugehörigen Anlagen in der Sitzung am 9.2.1983 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 9. Februar 1983


Bürgermeister




Stadtdirektor