

Stadt Bad Harzburg

Begründung

zum Bebauungsplan "Radauberg Süd"

Genehmigt mit Verfügung vom: 30.04.1985  
Aktenzeichen: 61/622-21  
LANDKREIS GOSLAR  
DER OBERKREISDIREKTOR  
Im Auftrag  
Peyer GOSLAR, 30.4.85  
Unterschrift — Ort Datum —



Inhaltsverzeichnis:

1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.3 Verkehrs- und Versorgungsflächen
  - 3.4 Grünflächen
4. Auseinandersetzung mit den Schadstoffbelastungen
  - 4.1 Schwermetallbelastung im Boden
  - 4.2 Schadstoffkonzentration in der Luft
  - 4.3 Schwermetallniederschläge
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten und Finanzierung

## 1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes im Norden Wohnbauflächen (W) mit der durchschnittlichen Geschößflächenzahl GFZ = 0,5 und im Süden eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit der GFZ = 0,6 dar. Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes bisher nicht. Entlang der freien Strecke der K 45 (Westeroder Straße) ist die Bauverbotszone nach dem Nieders. Straßengesetz zu beachten.

## 2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Südlich des geplanten Baugebietes "Radauberg", dessen Erschließung und Bebauung nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 234 begonnen wurde, befinden sich zwischen zum Teil bebauten und unterschiedlich genutzten Grundstücken noch Acker- oder Brachflächen, deren zukünftige landwirtschaftliche Nutzung zunehmend fragwürdig wird und die daher einer sinnvollen Nutzungszuweisung bedürfen. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, den städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem Baugebiet "Radauberg" und dem Ortskern herzustellen und planerisch zu ordnen, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die entsprechend dem Flächennutzungsplan aneinandergrenzenden Nutzungen von Wohnen und Gewerbe durch geeignete Festsetzungen so zu ordnen, daß gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden und eine den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werdende Erschließung möglich ist.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Harzburg von 1981 stehen dem Planziel nicht entgegen. Wertvolle Natur- und Landschaftsteile werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzung von Grünflächen wird der vorhandene Grünbestand geschützt und weiterentwickelt.

## 3. Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Flächen östlich des Weges Radauberg, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, wird in Anlehnung an das nördlich angrenzende Plangebiet die Festsetzung WA (allgemeines Wohngebiet) getroffen. Mit dieser Festsetzung werden sowohl die Belange der dort vorhandenen Nutzungen als auch die benachbarter landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen angemessen berücksichtigt. Das WA-Gebiet soll nicht der Errichtung von Ferienwohnungen dienen, sondern ist vorwiegend für den Bau von Einfamilienhäusern für Ortsansässige 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 zwei Wohnungen haben dürfen.

Der überwiegend bebaute Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, entspricht wegen vorhandener Wohnnutzung in seinem Charakter jedoch eher einem Mischgebiet. Deshalb werden diese Bereiche als MI-Gebiet festgesetzt, um dem vorhandenen und benachbarten Wohnen besser gerecht zu werden. Im nördlichsten Teilabschnitt des MI-Gebietes wird von der Gliederungsmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht, um hier dem Wohnen eindeutig den Vorrang zu geben. Damit wird der Darstellung W im Flächennutzungsplan entsprechen und gleichzeitig dem Umstand Rechnung getragen, daß hier wegen der Nähe der Bahnlinie Bad Harzburg/Okker nur verminderte Schallschutzansprüche gelten können. Mit Rücksicht auf das östlich angrenzende Wohngebiet und auf die

gewünschte Verkehrsberuhigung in diesem Bereich sollen störende Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht angesiedelt werden und sind daher ausgeschlossen. Das zulässige Maß der Nutzung richtet sich nach dem Bestand bzw. nach der benachbarten Bebauung.

### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im WA-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung zu wahren. Im MI-Gebiet sind darüber hinaus auch Doppelhäuser zulässig, um eine gewisse Verdichtung zu ermöglichen und Rücksicht auf vorhandene schmale Grundstückszuschnitte, die eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern nicht zulassen, zu nehmen.

Die Baugrenzen werden so geführt, daß straßenbegleitende Häuserreihen bzw. raumbildende Hausgruppierungen entstehen. Die rückwärtige Baugrenze der Bebauung westlich der Straße Radauberg soll aus Gründen des Immissionsschutzes einen möglichst großen Abstand der Gebäude von der Bahnlinie sicherstellen. Die Häuser Radauberg Nr. 3, 4 und 5 werden auf Anregung des Landkreises Goslar durch Versatz der Baugrenzen in die überbaubare Fläche einbezogen, um ihren Bestand nicht zu gefährden. Dies erscheint unbedenklich, da durch ein schalltechnisches Gutachten festgestellt wurde, daß bei einem Abstand von 15 m von dem nächstgelegenen Gleis der Strecke Bad Harzburg-Goslar die Festsetzung "Mischgebiet" vertretbar ist und besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Im Süden und Südwesten des Plangebietes enden die Baugrenzen an der Plangeltungsbereichsgrenze, um die beabsichtigte Weiterführung der überbaubaren Fläche in dem südlich anschließenden Baugebiet ohne Unterbrechung zu ermöglichen.

### 3.3 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die als Stichstraße mit Rennung von Fußgänger- und Fahrzeugverkehr ausgebaute Verlängerung der Straße "Radauberg", die teilweise gewerblichen Verkehr aufzunehmen hat. Dementsprechend ist die Fahrbahn auszubauen, wobei Fußwegverengungen im Bereich der vorhandenen Bebauung notfalls in Kauf genommen werden müssen.

Die Erschließung der Wohngebiete soll dagegen entsprechend dem Baugebiet "Radauberg" über verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des Zeichens 325 StVO vorgenommen werden. Die Verkehrsflächen werden ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten von Fußgängern und Fahrzeugen gemeinsam und gleichberechtigt benutzt und sollen für gewerblichen Durchgangsverkehr gesperrt sein.

Der Anschluß des Gebietes an öffentliche Bushaltestellen und an die Ortsmitte des Stadtteiles Bündheim ist durch öffentliche Fußwege gesichert.

Die Fuß-Radweg-Verbindung entlang der K 45 wird entsprechend dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan nach Süden fortgesetzt, um die Verkehrssicherheit auf der Westeroder Straße zu gewährleisten.

Mit 44 festgesetzten öffentlichen Parkplätzen ist der Bedarf des Gebietes ausreichend gedeckt.

Um Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen, erschließen zu können, werden entsprechende private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Anliegergrundstücke zu belasten sind, im Plan festgesetzt.

Um einen notwendigen Entwässerungs-Hauptkanal entlang der Bahnstrecke Bad Harzburg-Goslar verlegen zu können, wird ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt im Plan eingetragen. Der Standort der zur elektrischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist auf der Parkplatzfläche an der Einmündung der Straße Radauberg in die K 45 vorgesehen und wird durch Planzeichen gesichert.

### 3.4 Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine größere Grünfläche, die wegen ihrer Lage unterhalb des Bahndammes als Wohnbaufläche ungeeignet ist. Sie wird deshalb als private Grünfläche mit der Nutzungsmöglichkeit als Park, Garten oder Weidefläche festgesetzt und kann bei Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und eventueller zusätzlicher Bepflanzung als Immissionsschutz dienen.

Durch Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbereichsstraßen soll das Straßenbild verbessert und der Wohncharakter mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für Kinder betont werden. Außerdem wird ein 400 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz am Ende der Stichstraße in zentraler, allseitig gut erreichbarer Lage entsprechend den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes festgesetzt.

#### 4. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung

##### 4.1 Schwermetallbelastung im Boden

Im angrenzenden Planbereich "Radauberg" sind aus unterschiedlichen Tiefen 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 Kilogramm Boden, in den Unterböden 1,0 bis 6,4 mg Cd und 84 bis 850 mg Pb je Kilogramm festgestellt. Die Durchschnittswerte betragen 5,4 bzw. 2,5 mg Cd und 377 bzw. 246 mg Pb je Kilogramm.

Aufgrund der rasterförmigen Anordnung der untersuchten Standorte lassen sich Durchschnittswerte für die einzelnen quadratischen Teilflächen errechnen. Sie liegen sämtlich innerhalb der aus den Einzelwerten errechneten Streubreite. Die einzelnen gemessenen Werte sind aufgeführt in der Anlage 1 zur Begründung. Da der Bebauungsplanbereich "Radauberg-Süd" unmittelbar angrenzt an den Planbereich "Radauberg" ist davon auszugehen, daß hier praktisch die gleichen Bodenverhältnisse gegeben sind.

Von der landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt der Landwirtschaftskammer Hannover in Hameln, wo die Analysen vorgenommen wurden, wird festgestellt, daß die Gehaltswerte von der in der 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 Kilogramm Boden. Die Untersuchungs- und Forschungsanstalt kommt zu dem Ergebnis, daß die gemessenen Werte nicht gegen eine Ausweisung eines Neubaugebietes sprechen.

Aus den gemessenen Werten ist zu entnehmen, daß die Schadstoffbelastung sich in erster Linie im Krümenbereich nahe der Oberfläche befindet. Diese Verhältnisse werden sich verändern, wenn 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 zum Teil bebaut zum Teil mit Platten für Plätze und Wege abgedeckt und zum Teil mit Rasen angelegt ist. Das bedeutet, daß der überwiegende Planbereich der Emission entzogen sein wird.

##### 4.2 Schadstoffkonzentration in der Luft

Was die Schadstoffkonzentration in der Luft anbetrifft, kann festgestellt werden, daß durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Hüttenbetrieben dazu geführt haben, daß die Grenzwerte in der TA-Luft eingehalten werden.

##### 4.3 Schwermetallniederschläge

Aus einem ersten Bericht des Institutes für Arbeitsmedizin-Immissions- und Strahlenschutz beim Nieders. Landesverwaltungsamt zur Immissionsbelastung durch Niederschläge 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 über dem

nordwestlichen Teil Schleweckes eine mittlere Bleiniederschlagsbelastung von 350 bis 400  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$  und eine mittlere Cadmiumniederschlagsbelastung von 14 bis 15  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$  gemessen. Der östlich gelegene Bereich "Radauberg" weist eine um etwa ein Drittel geringere Belastung auf. Gemessen wurde 1982 am Radauberg eine Bleiniederschlagsbelastung von 249  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$  und eine Cadmiumniederschlagsbelastung von 11  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$ . Ein abschließender Bericht über die Wertung der Niederschlagsbelastung liegt noch nicht vor.

Für die Bewertung anhand von Grenzwerten, den sogenannten Immissionswerten, sind Immissions-Kenngrößen, die für den Jahresdurchschnitt repräsentativ sind, verbindlich. Sie liegen bei Blei IW 1 (Wert für Langzeiteinwirkung) bei 300  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$  und beim Cadmium IW 1 bei 7,5  $\mu\text{g}/\text{m}^2 \times \text{d}$ .

Verglichen mit den letzten Meßwerten liegt beim Blei keine Überschreitung mehr vor und die Überschreitung beim Cadmium ist geringfügig.

Die Messungen am Radauberg werden durch das Institut fortgeführt.

Es wird davon ausgegangen, daß neue Werte sich nicht wesentlich unterscheiden werden.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Um eine gleichmäßige Belastung der Grundeigentümer, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen, zu gewährleisten, ist die Umlegung erforderlich, wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann.

#### 6. Kosten und Finanzierung

Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in der Anlage 2 aufgeführt. Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Anlagen gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 27. 2. bis einschl. 27. 3. 1984 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde mit den zugehörigen Anlagen in der Sitzung am 27. 11. 1984 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, den 30. Januar 1985

*Woska*

Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Stadtdirektor

LÜFA Hameln  
Az.: me/ko

Finkenborner Weg 1 A  
3250 Hameln 1, den 17.01.8

Stadt Bad Harzburg  
Postfach 2 48

3388 Bad Harzburg

Betreff  
Bodeuntersuchung auf Schwermetalle, Analysen-Nr. AB 3640 - 3675

Standort	Oberboden		Unterboden	
	Cadmium (mg/kg)	Blei	Cadmium (mg/kg)	Blei

1	6,4	340	1,2	76
2	5,2	240	1,2	102
3	5,6	266	6,4	278
4	5,4	330	2,6	180
5	5,6	350	4,4	274
6	5,8	248	2,8	134
7	5,0	236	2,0	84
8	5,0	286	3,0	230
9	4,4	278	1,0	234
10	5,6	360	1,8	164
11	5,2	370	2,4	360
12	5,0	470	3,2	400
13	5,2	550	1,8	144
14	4,2	264	3,8	266
15	7,2	850	3,2	800
16	4,8	420	1,6	96
17	5,6	520	1,4	490
18	5,6	400	2,0	118

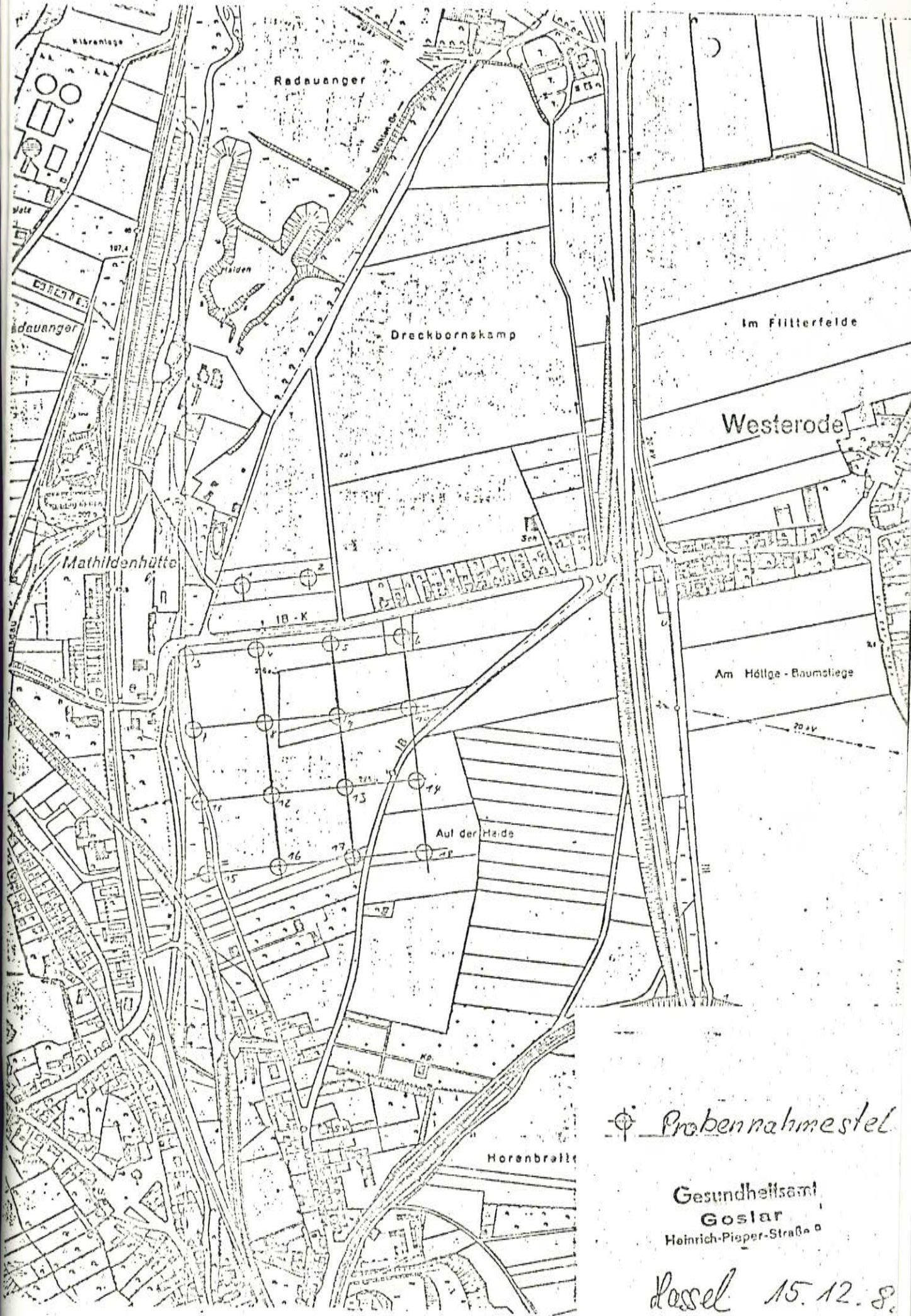
Durchschnitts-  
wert: 5,4 377 2,5 246


Streubreite: 4,7-6,1 226-528 1,2-3,8 65-427

Im Auftrag

*Dr. Uehl*

Dr. Merkel




 Probennahmestelle

Gesundheitsamt  
 Goslar  
 Heinrich-Pisep-Str. 6

Lassel 15.12.8.