

Bebauungsplan
„Radauanger-Ost“

Begründung

~~-Entwurf-~~

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
- ☐ 2. Anlass und städtebauliche Ziele der Planung
- ☐ 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Versorgung und Entsorgung
7. Sonstiges



1. Bestehender Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.
Es ist als Außenbereich der Stadt Bad Harzburg einzustufen.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan ist die Fläche wie folgt dargestellt:

Die überwiegende nördliche Teilfläche ist als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Reitanlage“ ausgewiesen und die kleine südliche Teilfläche bis an die Straße „Radauanger“ als Wohnfläche.

2. Anlass und städtebauliche Ziele der Planung

Das ursprüngliche Ziel der Flächennutzungsplanung, hier eine komplette Reitanlage zu installieren, ist von dem damaligen Initiator und dem größten Grundstückseigentümer in dem Gebiet aufgegeben worden.

Auch die Ausweisung eines großen Gewerbegebietes, was bis zum Grundstück mit der städtischen Kläranlage geplant war, wurde 1992 mitten im Bebauungsplanaufstellungsverfahren aufgegeben.

Statt dessen wird eine Nachfolgenutzung angestrebt, wie sie hier in Teilbereichen seit Jahren schon betrieben, die sich einfügt in die offene Landschaft, die eine mehr oder weniger schützenswerte Vegetation aufweist und die eine neue Perspektive für die Grundstückseigentümer darstellt für eine künftige dauerhafte Nutzung im Einklang mit den naturräumlichen Gegebenheiten.

Anlass für die Planaufstellung ist aber auch die Forderung der Bauaufsichtsbehörde, hier in diesem Bereich illegal betriebene Nutzungen aufzugeben und illegal errichtete bauliche Anlagen abzureißen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie unter Nr. 1 dargelegt, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die überwiegende Bebauungsplanfläche bereits als Grünfläche ausgewiesen. Lediglich die Zweckbestimmung ändert sich. Statt „Reitanlage“ wird „Kleintierhaltung“ angestrebt.

Da bei der ausgewiesenen „Reitanlage“ im Gegensatz zur geplanten „Kleintierhaltung“ auch Großtiere gehalten und größere Gebäude errichtet werden könnten, ist hier lediglich eine geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan festzustellen, die ein eigenständiges Änderungsverfahren nicht nötig werden lässt.

Dies trifft auch zu für den flächenmäßig kleinen Anschlussbereich im Süden, wo zwar Wohnfläche dargestellt ist, nunmehr aber eine Anpassung an die tatsächliche Situation mit der Ausweisung einer Grünfläche erfolgt und die den geänderten Planungswillen der Stadt Bad Harzburg darstellt.

4. Eingriffsregelung

Betrachtet man die augenblickliche Situation im Bereich des Bebauungsplangebietes kann es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nur besser werden.

Festzustellen ist, dass 1991 beim Aufstellungsverfahren „Radauanger“ eine erhöhte Schwermetallbelastung im Boden festgestellt worden ist.

Im Bodengutachten der Harzmetall GmbH wird allerdings ausdrücklich und ausführlich dargestellt, dass es sich um Werte handelt, die aufgrund der geogenen Vorbelastung im gesamten Vorharzraum als Folge der erzhaltigen Gesteine und der natürlichen schwermetallhaltigen Fracht der

Flüsse üblich sind. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen wird deshalb empfohlen, ausgehobene Massen möglichst an Ort und Stelle zu belassen oder wieder einzubauen.

In einer historischen Recherche zur Nutzung der Mathildenhütte wird festgestellt, dass im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine mit der Mathildenhütte verbundene Nutzung (Kläртеiche der Hütte) stattgefunden hat. Da hier ebenfalls „Grünfläche“ geplant ist, werden keine Probleme für möglicherweise später notwendig werdende Untersuchungen oder Sanierungsarbeiten gesehen.

Für den restlichen Plangeltungsbereich sind in der umfangreichen und aufwendigen historischen Recherche keinerlei Hinweise gefunden worden.

Im Bebauungsplan wird die Fläche, wo Klärschlämme gefunden worden sind, kenntlich gemacht.

Zur Naturschutzbedeutung des Gebietes liegt ein Gutachten des Büros Hille & Müller vor.

In diesem Gutachten wird festgestellt, dass dem größten Teil der überplanten Fläche kein besonderer Naturschutzwert zukommt.

Die erhaltenswerten Flächen werden jedoch weitestgehend geschont, wie z.B. die schutzwürdige Ufervegetation entlang der Radau. Sie bleibt in voller Breite erhalten und wird besonders geschützt.

Bei der geplanten Fläche für die Kleintierhaltung bleibt es bei der auch jetzt hier vorhandenen extensiven Nutzung, eine Nutzung, die im Einklang steht mit der naturschützerischen Bedeutung. Sie stellt einen guten Kompromiss zwischen den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Interessen der Grundstückseigentümer dar. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht nur die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sondern auch gleichberechtigt die Belange des Grundeigentums berücksichtigt und abgewogen werden müssen.

Aus amtstierärztlicher Sicht hat der Landkreis Goslar im Beteiligungsverfahren angeregt, dass für die Verfütterung von kontaminierten Futterpflanzen ausgeschlossen werden soll, dass diese Futterpflanzen im Plangebiet selbst erzeugt werden, da sie aufgrund der hohen Schwermetallbelastung des Bodens insbesondere mit Cadmium Schadstoffe in den Tierkörper gelangen lassen können.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die in der Anlage beigefügte Verzehrempfehlung des Landkreises Goslar verwiesen.

Von einem nennenswerten, geschweige denn erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kann nicht gesprochen werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes führt in jedem Fall zu einer deutlichen Verbesserung der augenblicklichen Situation.

5. Inhalt der Planung

Als Art der Nutzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechende private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kleintierhaltung“ festgesetzt.

Es können Gebäude und Grundstückseinfriedungen errichtet werden, soweit sie zum Nutzungszweck benötigt werden. Dabei ist Rücksicht auf die angrenzende offene Landschaft zu nehmen.

Es dürfen nur Gebäude in einfacher Ausführung errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse umfasst ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl von 0,2 soll für eine relativ geringe Bebauung sorgen, damit andererseits die vorhandene Vegetation weitestgehend erhalten werden kann.

Entlang der Radau wird der vorhandene Gehölzstreifen festgesetzt, verbunden mit der Verpflichtung, die hier vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

Für die Erschließung des Gebietes werden zu Gunsten der betroffenen Anlieger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt

Eine öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Dennoch ist zu Gunsten der Stadt Bad Harzburg ein Leitungsrecht parallel zum Bahngelände festzusetzen für die hier verlaufende Schmutzwasserhauptleitung.

Die Fläche, die im Untergrund entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens mit schwermetallhaltigen Klärschlämmen belastet ist, wird mit den entsprechenden Planzeichen besonders kenntlich gemacht.

6. Versorgung und Entsorgung

☐ Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Kur- und Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg.

☐ Das Schmutzwasser wird an den städtischen Kanal angeschlossen.

Das Regenwasser wird, soweit es auf dem Grundstück nicht versickert, direkt in die vorbeiführende Radau geleitet.

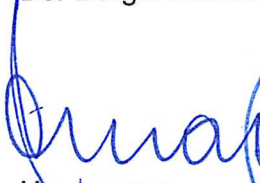
Der Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg gedeckt. Hierbei wird zum einen auf die Entnahmemöglichkeit aus der vorbeiführenden Radau hingewiesen und zum anderen auf die Zisterne im Tennisweg, deren Radius fast das gesamte Plangebiet abdeckt.

7. Kosten

☐ Da durch den Bebauungsplan keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst werden, entstehen der Stadt Bad Harzburg auch keine Kosten.

Bad Harzburg, den 20. Februar 2001

Der Bürgermeister


Hermann

