

1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Hier handelt es sich um eine Industriefläche innerhalb des Gesamtsiedlungsbereiches Bad Salzdetfurths. Die rechtliche Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB, nach der es sich um eine Planung handeln müsse, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient, wird somit erfüllt.

1.2 Planbereich

Die beiden Planbereiche der Änderung befinden sich im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth beiderseits der innerörtlichen Entlastungsstraße West und nördlich der Griesbergstraße. Sie werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung. Lediglich in der bereits im Entwurf vorliegenden 6. Änderung soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen in der Nachbarschaft von Verkehrsflächen neu geregelt werden. Diese Planung wird hier übernommen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt nach seiner 23. Änderung für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für die Geltungsbereiche der 4. Änderung in seiner bisherigen Fassung Gewerbe- und Industriegebiete fest, die unter anderem eine Begrenzung der maximalen Traufhöhen auf 12 m bzw. 15 m über definierten Normalnull-Höhen beinhalten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt; Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO sind unzulässig. Es werden flächenbezogene Schallpegel bestimmt und textlich werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Weiterhin wird die Behandlung von Oberflächenwasser von Stellplätzen und Lagerflächen bestimmt sowie verschiedene Anpflanzungen werden vorgesehen.

Eine Örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung und wird unverändert übernommen.

Der entsprechende Ausschnitt des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung wird im Folgenden im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

Ausschnitt Bebauungsplan (Teilplan A), Ursprungsfassung verkleinert



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die Änderungsbereiche beinhalten einen Teil der historisch industriell genutzten Flächen der Kaliindustrie, für die in erheblichem Maß Baurechte bestehen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim von 1993 stellt diesen Bereich als Industrie- fläche und Brachland dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Seitdem haben sich hier etliche neue Entwicklungen auf der Grundlage des inzwischen ca. 15 Jahre alten Bebauungsplanes ergeben, durch die die Industriebrachflächen reaktiviert werden konnten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherigen Festsetzungen maximaler Traufhöhen entsprechen nicht mehr den Ansprüchen, die heute an die Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten gestellt werden. Da aber andererseits auch nicht eine weitgehend ungebremste Höhenentwicklung baulicher Anlagen ermöglicht werden soll, werden je nach konkreten Anforderungen bestimmte einzelne Höhenfestsetzungen getroffen. Damit soll in der Summe erreicht werden, dass die Bebauung auch zukünftig dem Charakter des Gebietes und der Umgebung entspricht.

Grundsätzlich wird für die Geltungsbereiche von der bisherigen Festsetzung maximaler Traufhöhen abgegangen und eine maximale Höhe der Gebäudeoberkanten festgelegt, weil sie maßgeblich für die Höhe eines Gebäudes sind. Traufhöhen sagen nichts darüber aus, wie hoch das darüber stehende Dach und damit das Gebäude als Ganzes aufragen kann.

Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan für Gewerbe- und Industriegebiete übernommen, soweit sie hier auch als sinnvoll anzuwenden gelten können und wie sie dort begründet worden sind.

Die Stadt Bad Salzdetfurth sieht innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes vor, dass für seinen gesamten Geltungsbereich ein Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen nur noch innerhalb eines 1,5 m tiefen Bereiches entlang von Verkehrsflächen gelten soll. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung, insbesondere über die zulässigen Größen solcher Anlagen, bleiben davon unberührt. Der bisherige Ausschluss dieser Anlagen in allen nicht überbaubaren Flächen wird nicht mehr als städtebaulich notwendig beurteilt.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bad Salzdetfurths im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit sie die vorliegenden Änderungsbereiche betreffen, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. **Örtliche Bauvorschrift**

Die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan für Gewerbe- und Industriegebiete getroffen und begründet worden sind, werden hier übernommen. Insofern handelt es sich nicht um eine erstmalige Festsetzung, sondern die bereits bestehenden Festsetzungen gelten weiterhin für die vorliegenden Änderungsbereiche. Allerdings werden auch nur die Bestimmungen aufgeführt, die für Gewerbe- und Industriegebiete gelten.

5. **Zur Verwirklichung der 5. Änderung zu treffende Maßnahmen**

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass für den Planbereich von der Fa. Dr. Pelzer und Partner diverse Gutachten in Verbindung mit der Erstellung des Abschlussbetriebsplanes Fabrikgelände K+S, Werk Bad Salzdetfurth, erstellt worden seien, die deutlich belegen, dass sanierungsfähige, aber augenblicklich nicht sanierungswürdige Bodenkontaminationen vorliegen. Darüber hinaus laufe noch ein Grund- und Oberflächenwasser-Monitoring (LCKW-Schaden Magazinkeller).

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der notwendige Brandschutz ist nach wie vor entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

„Kali & Salz“

vom 14.4.2009 einschließlich 14.5.2009

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister