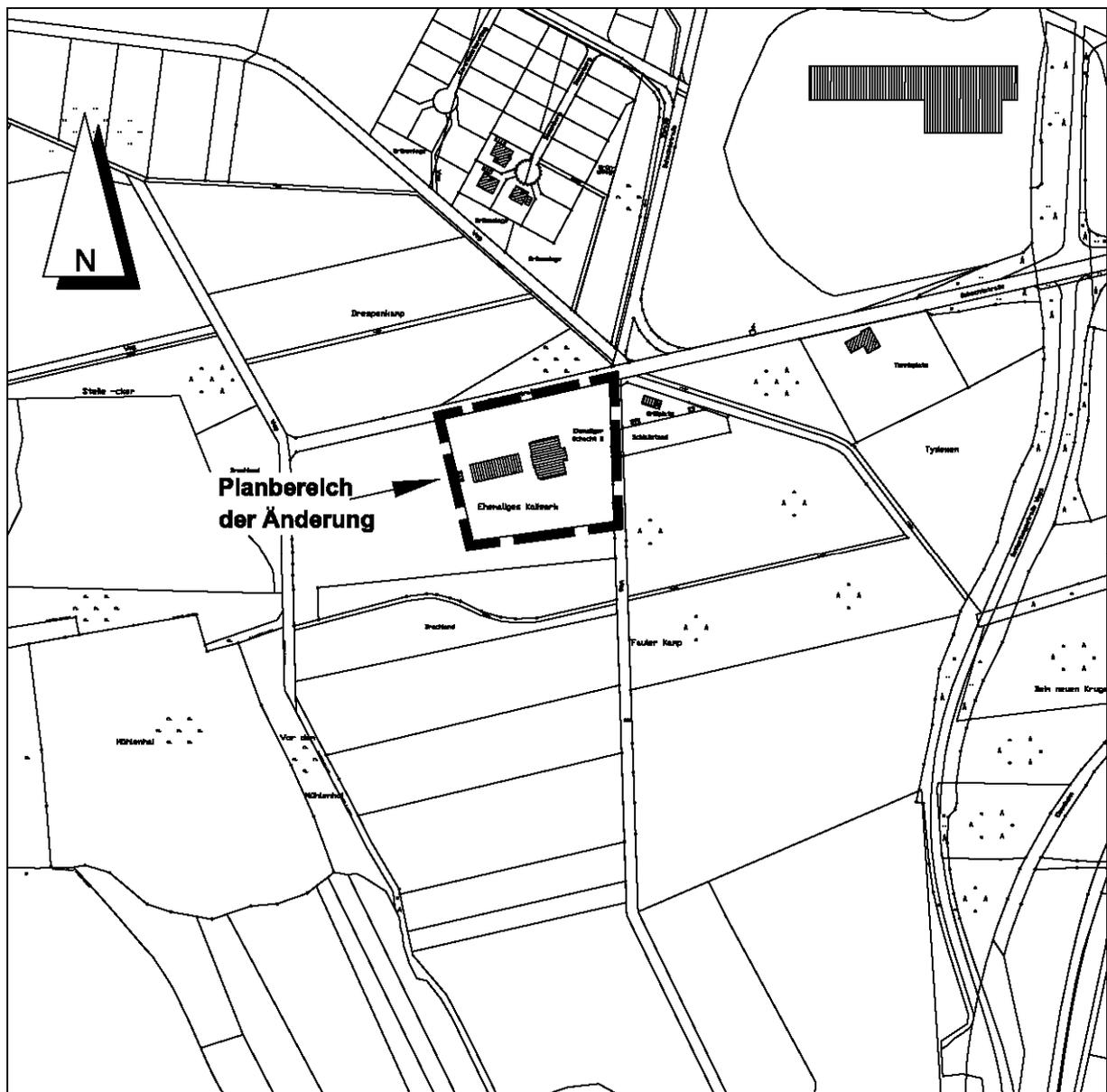


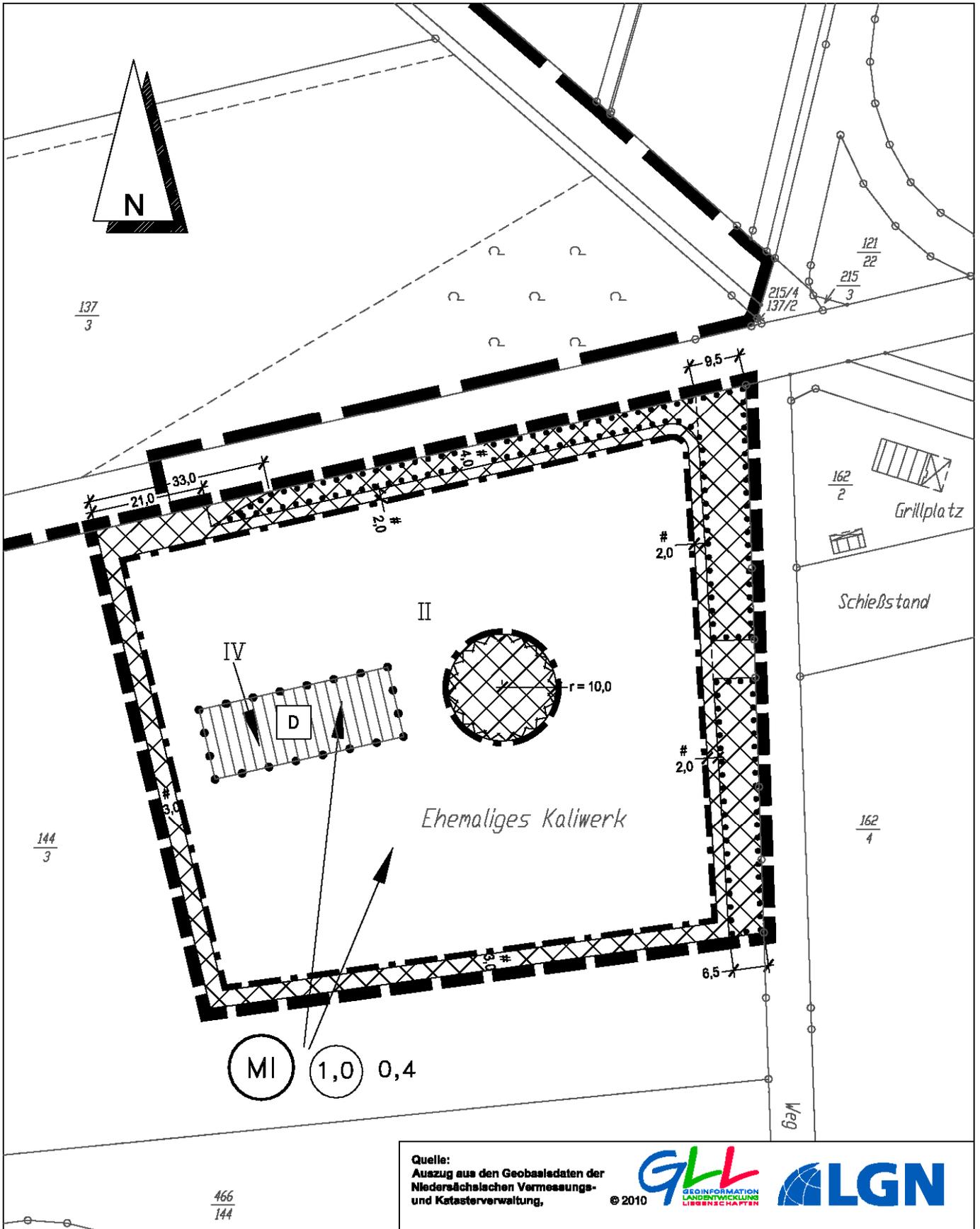
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
25.6.2010			

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „KALI & SALZ“ 5. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 51 "Kali & Salz", 5. Änderung
Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



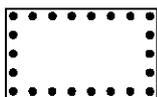
Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen
mit Bindungen für
Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von
Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

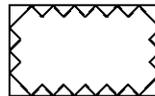
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen,
die von der Bebauung
freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



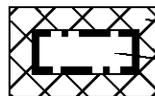
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
Änderung des Bauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.
2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.
4. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Werbeanlage mit einer Grundfläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 6 m über Grund, die sich ausschließlich in einer Entfernung von jeweils maximal zehn Metern von der nördlichen bzw. von der östlichen Änderungsbereichsgrenze befinden darf. Anpflanzungen zwischen diesem so definierten Standort einer Werbeanlage und der nördlichen bzw. östlichen Änderungsbereichsgrenze dürfen entfernt werden.
5. Je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Stellplatzbereiche sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Stellplatzfläche verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 3 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einen mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m lichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
7. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen.
Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.
3. Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppegauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.
4. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig. Als rot bis rotbraun bzw. anthrazit im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbreghister RAL 840 HR:

2001	(Rotorange)	3009	(Oxidrot)
3000	(Feuerrot)	3011	(Braunrot)
3001	(Signalrot)	3013	(Tomatenrot)
3002	(Kaminrot)	3016	(Korallenrot)
3003	(Rubinrot)	8012	(Rotbraun)
7010	(Zeltgrau)	7016	(Anthrazitgrau)
7011	(Eisengrau)	7021	(Schwarzgrau)
7012	(Basaltgrau)	7024	(Graphitgrau)
7015	(Schiefergrau)	7026	(Granitgrau)

Zwischentöne sind zulässig.

5. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.
6. Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.
7. Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen.
Die Außenwandmaterialien solcher Carports und Garagen müssen jeweils auf eine einzelne Anlage bezogen einheitlich sein. Außenwandmaterialien von Garagen müssen denen des zugehörigen Doppelhauses bzw. der zugehörigen Hausgruppe entsprechen.
8. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

9. Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk, einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen entsprechen.
10. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Häusergruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.
11. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

12: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
4. entgegen Nr. 5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die angeführten Zwecke benutzt,
5. entgegen Nr. 6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15° unterschreitet,
6. entgegen Nr. 7 dieser Satzung Carports und Garagen nicht einheitlich und Garagen nicht entsprechend dem Hauptgebäude gestaltet,
7. entgegen Nr. 8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
8. entgegen Nr. 9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
9. entgegen Nr. 10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
10. wer entgegen Nr. 11 dieser Satzung Vorgärten nicht mit standortheimischem Laubgehölzen bepflanzt.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 | Seite 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 51, 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / Az: L4-180/2010
Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 18

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom: 17.05.2010).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 19.05.2010

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hameln

- Katasteramt Hildesheim -

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2007
Mai 2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Hier handelt es sich um den Teil einer brach gefallenen Industriefläche innerhalb des Gesamtsiedlungsbereiches Bad Salzdetfurths. Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Museumsnachnutzung der bestehenden Gebäude vorgesehen. Diese Nutzung wird nun allgemeiner als Mischgebiet festgesetzt. Es handelt sich somit nicht um eine erstmals in Anspruch genommene Außenbereichsfläche, sondern es werden die historisch hier vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen einer anderen Nutzungsart zugeführt. Die Bedingung, dass es sich bei Inanspruchnahme des § 13a BauGB um eine Planung handeln müsse, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient, wird somit erfüllt. Die frühere Industrienutzung, deren Abbau zu einer Brache geführt hat, wurde zunächst durch eine Museumsnutzung und nunmehr über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durch eine gemischte Nutzung ersetzt.

1.2 Planbereich

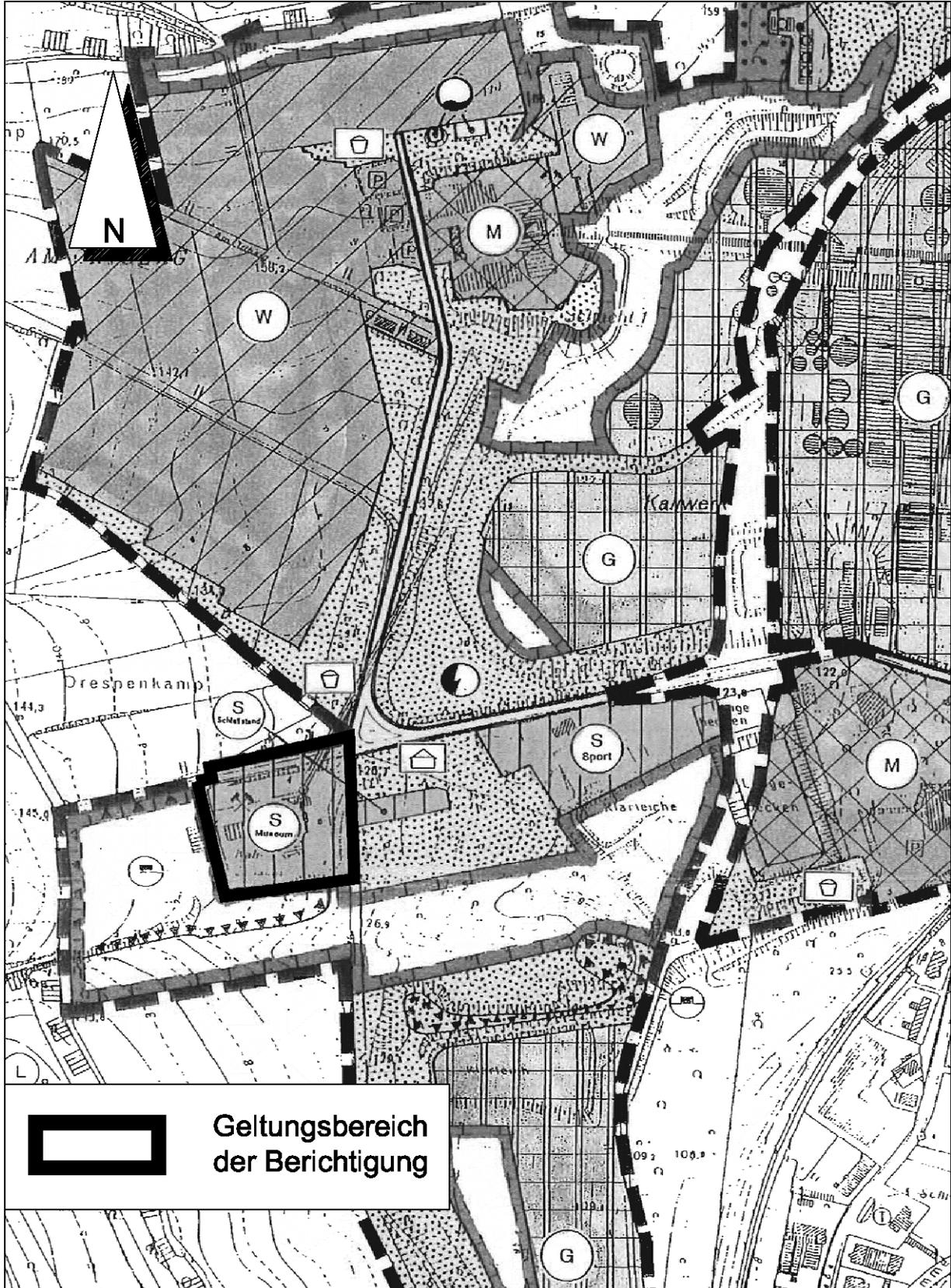
Der Planbereich der Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth südlich der Schachtstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Änderungsbereich bislang eine Sonderbaufläche für ein Museum dar. Nach dem das Museum nicht realisiert werden kann, soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden, um eine entsprechende Nachnutzung des vorhandenen Baudenkmals zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird somit im Folgenden berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die hier vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Ausschnitt aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geltungsbereich
der Berichtigung

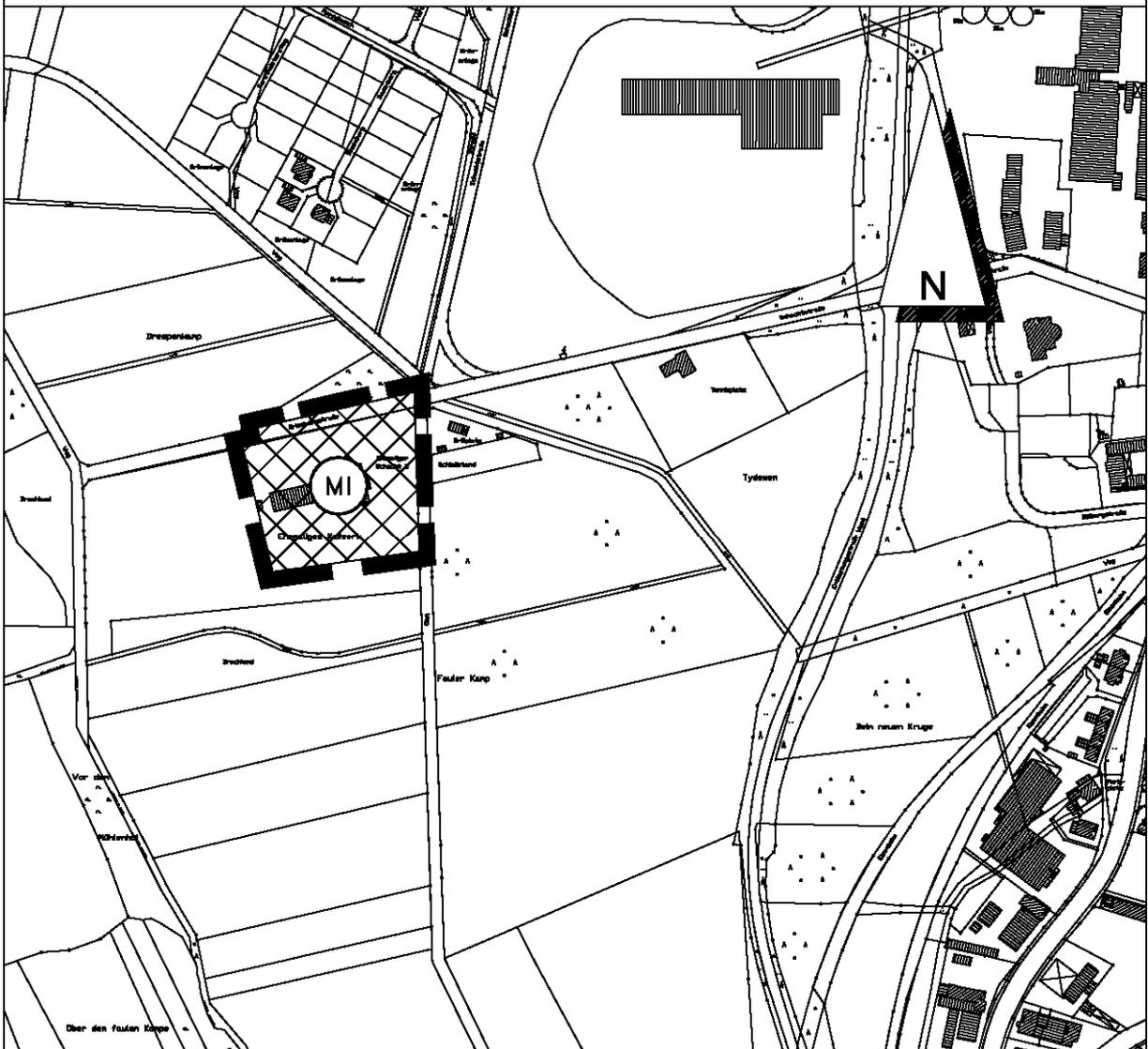
Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. | Seite 2414) - zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. | Seite 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. | Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. | Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | Seite 58)



2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung ein Sondergebiet für ein Museum fest. Der ehemalige Schacht darf in einem Umkreis von 25 m Radius nicht bebaut werden. Die ehemaligen Schacht- und Maschinengebäude sind als Denkmal dargestellt. Soweit das Maschinenhaus nicht in der genannten Bauverbotszone steht, ist es mit einer überbaubaren Fläche versehen. Im Norden und Osten sind vorhandene Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt.

Östlich grenzt ein Sondergebiet für einen Schießstand an, für den in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan festgestellt wurde, dass bereits aufgrund der Nähe zum Wohngebiet am Ortberg immissionsschutzrechtlich eine vollständige Kapselung der Anlage erforderlich ist. Aktuell wurde durch einen anerkannten Gutachter festgestellt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Probleme aus der Anlage des Schießstandes bestehen.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung.

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

2.3 Denkmalschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren das Maschinenhaus im Osten und das Schachtgebäude östlich anschließend gemeinsam als Ensemble denkmalgeschützt. In der Zwischenzeit ist das Schachtgebäude abgerissen worden, so dass lediglich noch das Maschinenhaus vorhanden ist. Nachdem es sich offensichtlich nicht mehr um ein Ensemble handelt, das zu schützen wäre, wird das Maschinenhaus im Bebauungsplan als Einzeldenkmal dargestellt, wobei der tatsächliche denkmalschutzrechtliche Status durch die Bebauungsplanung unberührt bleibt. Das Denkmal unterliegt in dieser Eigenschaft denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Einschränkungen, die über die des Bebauungsplanes hinausgehen können.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

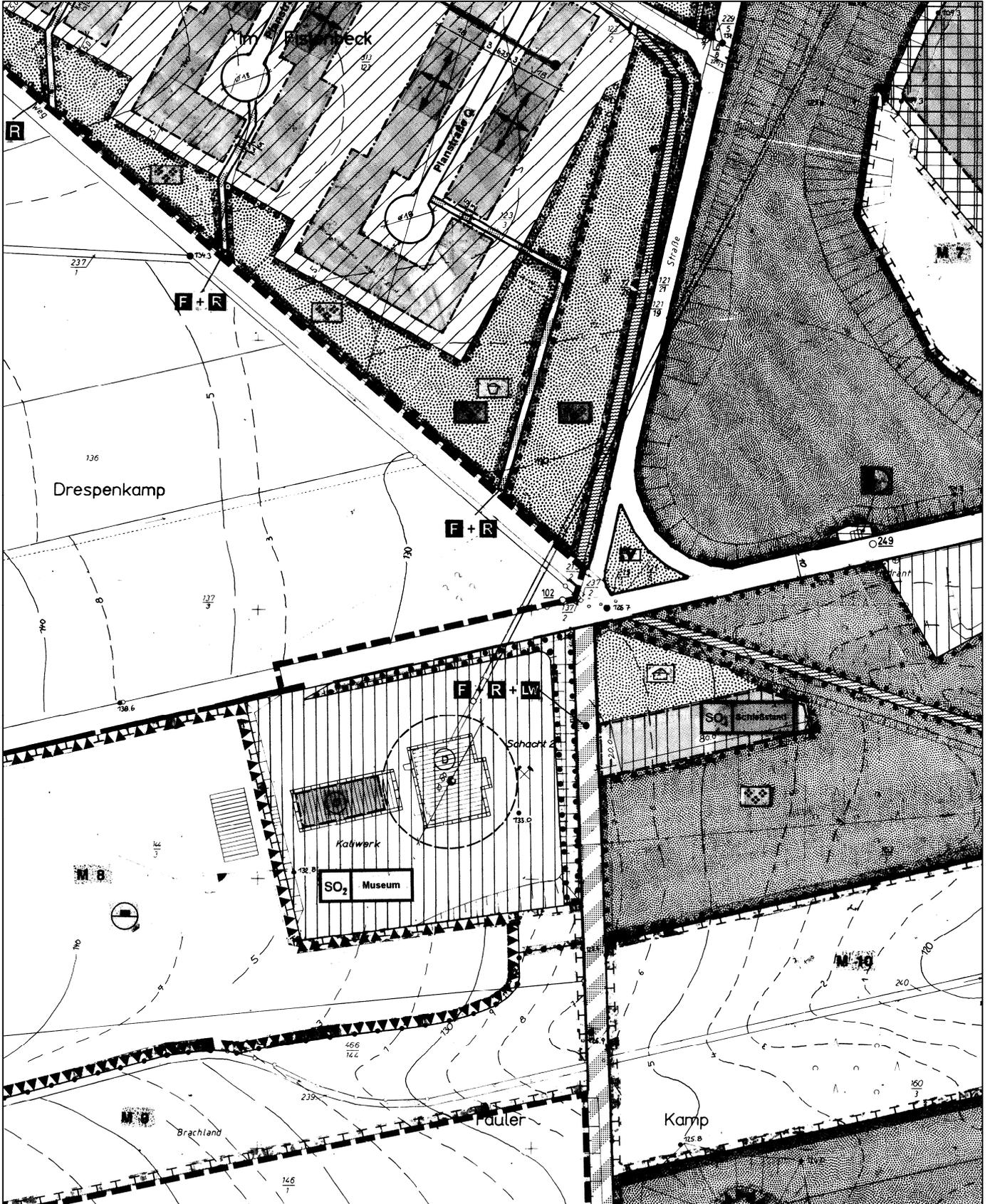
Der Änderungsbereich beinhaltet einen Teil der früheren Schachtanlagen der Firma Kali & Salz. Er ist im Norden und Osten intensiv eingegrünt. Allerdings besteht etwa in der Mitte der Ostgrenze eine größere Lücke in der Gehölzreihe mit einer Zufahrt auf den Änderungsbereich.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt den Änderungsbereich noch als Industriefläche 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.

2.5 Frühere Schachtnutzung

Nachdem hier früher ein Schacht bestanden hat, sind im Änderungsbereich weiterhin Folgen zu beachten, die sich daraus ergeben. Um den Schacht ist eine Zone mit einem Radius von 10 m von jeder Bebauung freizuhalten.

Ausschnitt Bebauungsplan, Ursprungsfassung (Teil A und B)
verkleinert in M. 1 : 2.000





Denkmal Maschinenhaus

Ursprünglich war sogar zusätzlich ein Umkreis mit einem Radius von 20 m zuzüglich halbem Schachtdurchmesser (hier = 3,5 m) von jeder Wohnnutzung freizuhalten. Mit Schreiben vom 23.6.2008 hat aber das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mitgeteilt, dass in diesem Fall abweichend von sonstigen Regelungen das Wohnen vertraglich zugestanden wurde.

Das Landesamt hat darauf hingewiesen, dass der Betreiber des Schachtes bzw. dessen Rechtsnachfolger für eventuell auftretende Bergschäden an Bebauungen in dem Ringraum zwischen der äußeren Zone und der Sicherheitszone haftet. Weiterhin muss der Schacht selber auf Dauer für Unterhaltungsarbeiten erreichbar gehalten werden. Zu diesem Zweck ist ein Zufahrtsrecht auf das entsprechende Grundstück gesichert.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die planerische Vorstellung aus der Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes, nach der die ehemalige Schachanlage zu einem Bergbaumuseum umgestaltet werden sollte, hat sich nicht realisieren lassen. Andererseits besteht aber ein öffentliches Interesse daran, die hier noch vorhandene bauliche Anlage als Denkmal vor dem langsamen Verfall durch Nicht-Nutzung zu bewahren. Nachdem nunmehr ein konkretes Interesse an einer anderen Nutzung durch einen nicht störenden Betrieb mit gleichzeitigem Wohnen besteht, soll der Bebauungsplan in dieser Hinsicht entsprechend fortgeschrieben werden. Das bislang vorgesehene Museum wäre auch eine mischgebietsverträgliche Nutzung gewesen, so dass die Änderung nicht zu einer grundsätzlichen Umorientierung der

städtebaulichen Planung in diesem Bereich führt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die hier vorliegende Planung somit nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan für Mischgebiete übernommen, soweit sie hier auch als sinnvoll anzuwenden gelten können und wie sie dort begründet worden sind. Ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist in dem Zusammenhang aber nicht erforderlich. Die Stadt Bad Salzdetfurth plant, dass für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche nur noch innerhalb einer 1,5 m tiefen Fläche entlang von Verkehrsflächen gelten soll. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung, insbesondere über die zulässigen Größen solcher Anlagen, bleiben davon unberührt. Der bisherige Ausschluss wird nicht mehr als städtebaulich notwendig beurteilt.

Gegenüber der bisherigen Planung wird erstmal ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das eine der Gebietsausweisung angemessene Nutzung ermöglicht. Für das Denkmal Maschinenhaus wird eine Viergeschossigkeit angesetzt, um genehmigungspflichtige Umnutzungen zu ermöglichen. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird hier nicht als erforderlich beurteilt.

Die überbaubaren Flächen können großzügiger als bislang gehalten werden, wobei das eine noch vorhandene Baudenkmal weiterhin dargestellt bleibt. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften gelten über den Bebauungsplan hinaus, so dass bauliche Maßnahmen auch im Umfeld dieses Denkmals eingeschränkt werden können. Durch die Festsetzungen wird der angemessene Erhalt des Denkmals somit nicht infrage gestellt. Sollte es jedoch entfallen, können die getroffenen Festsetzungen ohne weitere Änderung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden.

Die Umgebung des ehemaligen Schachtes muss so weit, wie es, wie oben dargestellt, aufgrund der früheren Schachtnutzung erforderlich ist, von einer Bebauung ausgenommen werden.

Nachdem die Planung über mehrere Jahre nicht weiter betrieben werden konnte und nunmehr die überbaubare Fläche um den Schacht bis auf den Radius von 10 m keinen Wohnausschluss mehr benötigt, wird der Änderungsentwurf erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Auch die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist innerhalb dieses einheitlichen Grundstückes nicht erforderlich; die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen reichen aus.

Die Bestimmung, nach der Stellplätze nur in einem bestimmten Bereich an der Nordgrenze des Änderungsbereiches zulässig sein sollen, wird aufgehoben, da sie nicht mehr erforderlich ist.

Der Landkreis Hildesheim empfiehlt, zeitgerecht vor der konkreten Detailplanung die Verkehrskommission des Landkreises bezüglich der Planung von Stichwegen und Parkraum in der Nähe von Grundstückszufahrten, Kurven oder Einmündungen zu beteiligen.

Die nördliche und östliche Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird übernommen, soweit solche Bäume und Sträucher tatsächlich vorhanden sind. In der Mitte des östlichen Bereiches ist dies nicht der Fall, so dass die Festsetzung dort nicht beibehalten werden kann. Dieser Bereich ist durch vorhandene Grenzsteine vermarktet, so dass eine Vermaßung nicht erforderlich ist.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches wird eine Werbeanlage zugelassen, um einen nach außen sichtbaren Hinweis auf die hier vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Anderenfalls wäre aufgrund der Eingrünung ein Erkennen aus der Zufahrt heraus nicht möglich. Dies wäre für eine gewerbliche Nutzung nicht zumutbar.

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 den Änderungsbereich betreffen, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Örtliche Bauvorschrift

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

Lediglich die Bestimmung der Dachfarbe rot bis rotbraun wird ergänzt, weil das hier vorhandene Denkmal ein anthrazitfarbenes Dach hat und somit ein rotes Dach ohnehin nicht durchzusetzen ist.

Die Festsetzung Nr. 8 wurde so aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, in der höhere Einfriedungen als im Ursprungsplan festgesetzt wurden.

Die Festsetzungen Nrn. 7 und 9 wurden aufgrund einer entsprechenden Anregung des Landkreises Hildesheim konkretisiert; für Carports muss darüber hinaus die Gestaltung der Außenwandmaterialien des jeweils zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht mehr übernommen werden, weil dies für solche Anlagen nicht zumutbar wäre. Garagen und Carports sollen jeweils für sich als Einzelanlage keine unterschiedlichen Materialien aufweisen.

Die Festsetzung Nr. 11 beinhaltete im Ursprungsplan auch Grünflächen, die aber im Änderungsbereich nicht vorkommen und insofern hier auch nicht zu erwähnen sind. Der ebenfalls enthaltene Begriff „Vorgärten“ wurde aus dem § 56 der Niedersächsischen Bauordnung übernommen

5. Zur Verwirklichung der 5. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige genehmigte Boden- und Bauschuttdeponie. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass im Rahmen der ständigen Überwachung durch den Landkreis Hildesheim keine Unregelmäßigkeiten beim Betrieb der Deponie kenntlich geworden seien. Eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen sei daher unwahrscheinlich.

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass entsprechend den vorgelegten Gutachten gezielte Nachermittelungen dort vorgenommen worden sind, wo eine betriebshistorische Recherche konkrete Altlastenverdachtsmomente aufgedeckt hat. Die Erheblichkeitsschwelle zur Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan im Abgleich mit der geplanten Folgenutzung wurde nicht überschritten.

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 in wesentlichem Maße berührt. Der notwendige Brandschutz ist nach wie vor entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

„Kali & Salz“

vom bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister