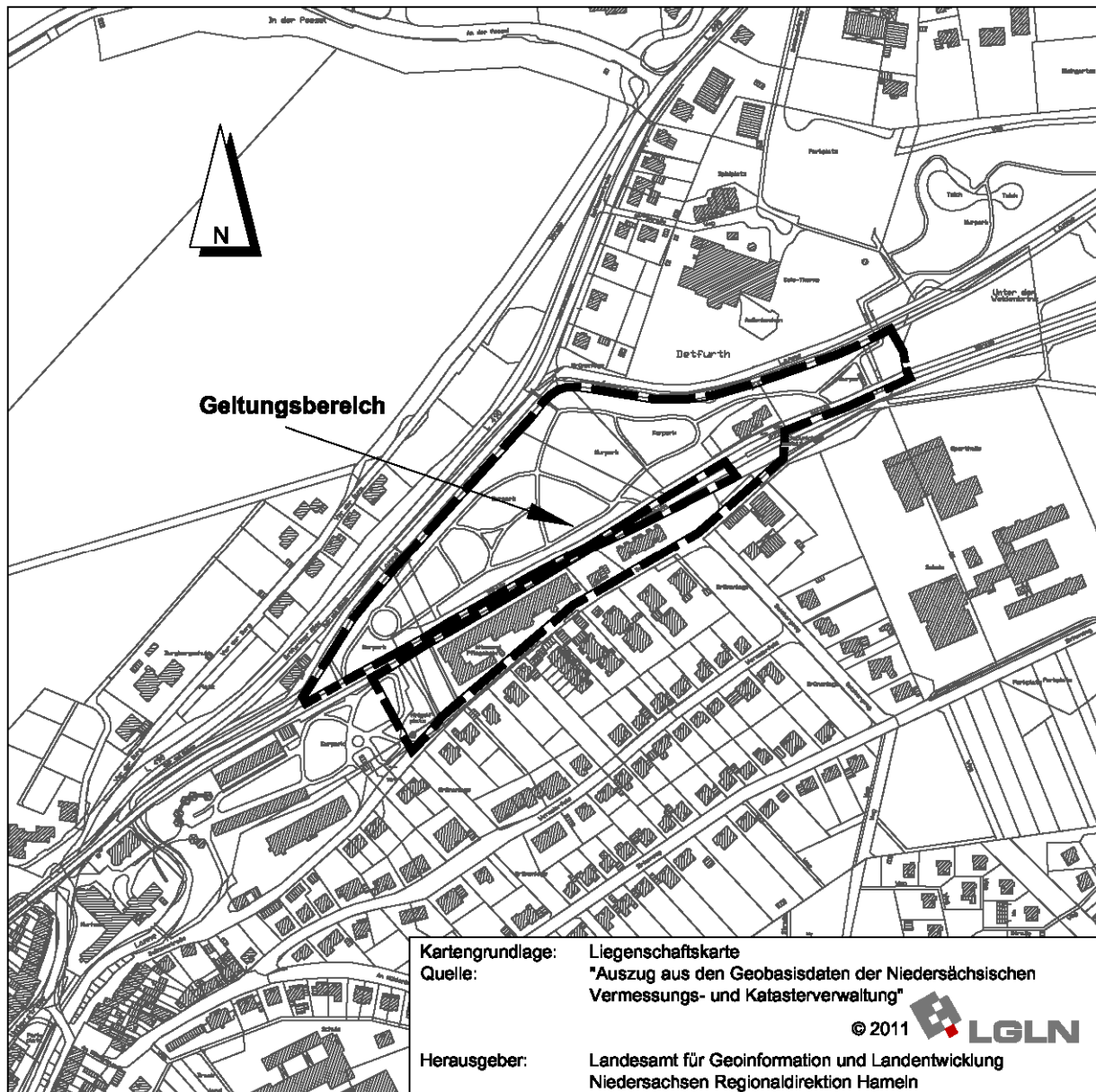


# BEGRÜNDUNG

| Stand der Planung | gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | erneut gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB |
|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 15.8.2011         |                                        |                                               |                      |

STADT BAD SALZDETFURTH  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „AM KURPARK“  
 MIT TEILPLANAUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 2 „WERMEIERFELD“  
 UND NR. 17 „SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“  
 SOWIE MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Kurpark“ beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten 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 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete oder Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wesentlich beeinträchtigt werden könnten. Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt zwischen Salinenstraße und Bahnlinie sowie über sie hinaus in einem weiteren Umkreis um das Gebäude des ehemaligen Dampfbades im Kurpark. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **1.3 Teilplanaufhebungen**

Der Bebauungsplan überdeckt Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 2 „Wermeierfeld“ und Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, die insoweit aufgehoben werden. Die betroffenen Teilbereiche sind auf der Planzeichnung dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

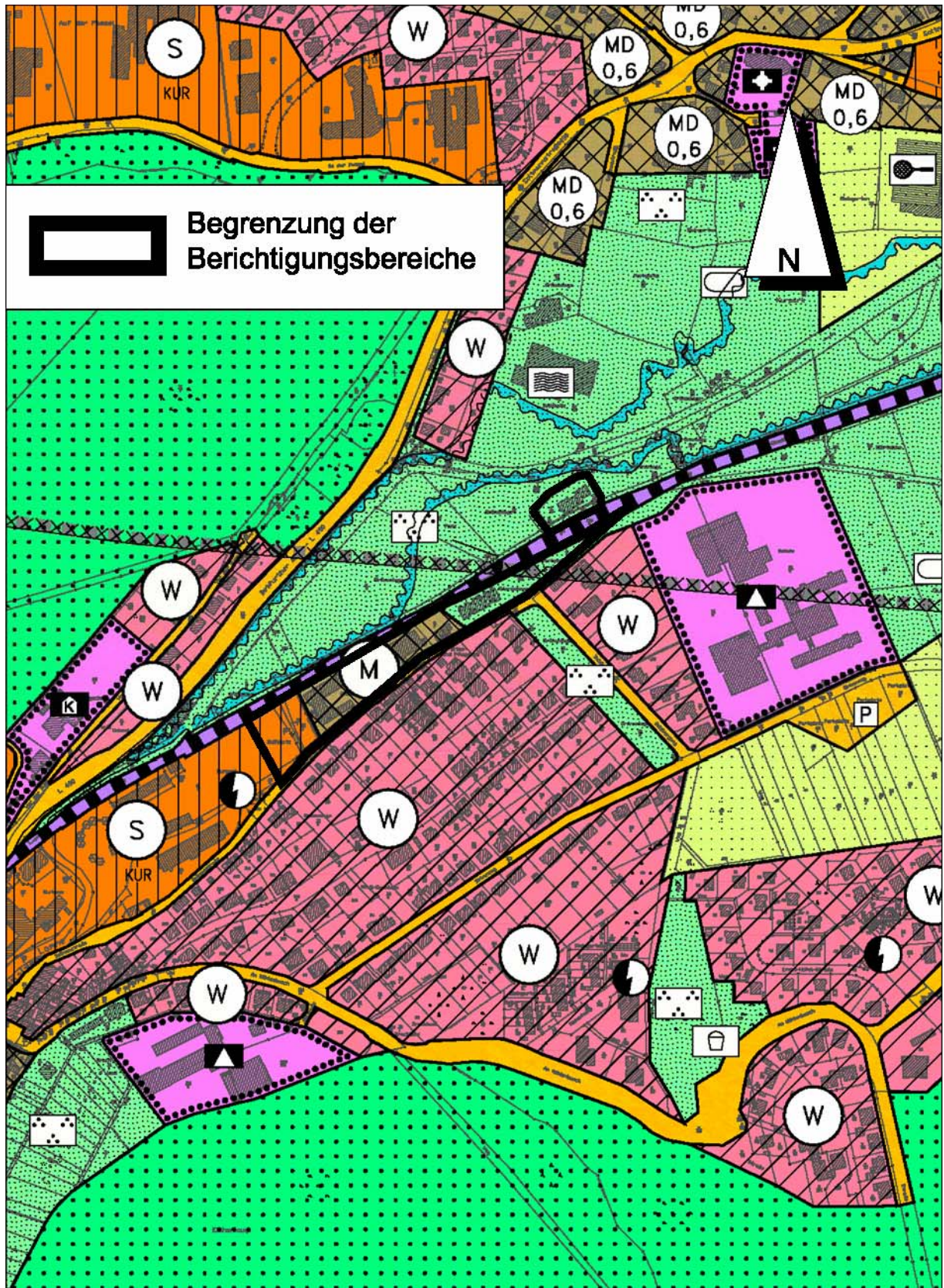
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes südlich der Bahn als gemischte Baufläche und Grünfläche sowie jenseits der Bahn als Grünfläche für Park- und Sportanlage dar. Der Bereich nördlich der Bahn liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lamme. Die Abgrenzung einer „Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist“, durchquert den Planbereich in etwa in Ostwestrichtung und umschließt den so genannten Salzsattel.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der ursprünglichen Fassung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt, zumal dieser Bereich zum großen Teil nicht mit den tatsächlich vorhandenen Nutzungen bzw. den Festsetzungen des bislang hier gültigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ übereinstimmt.

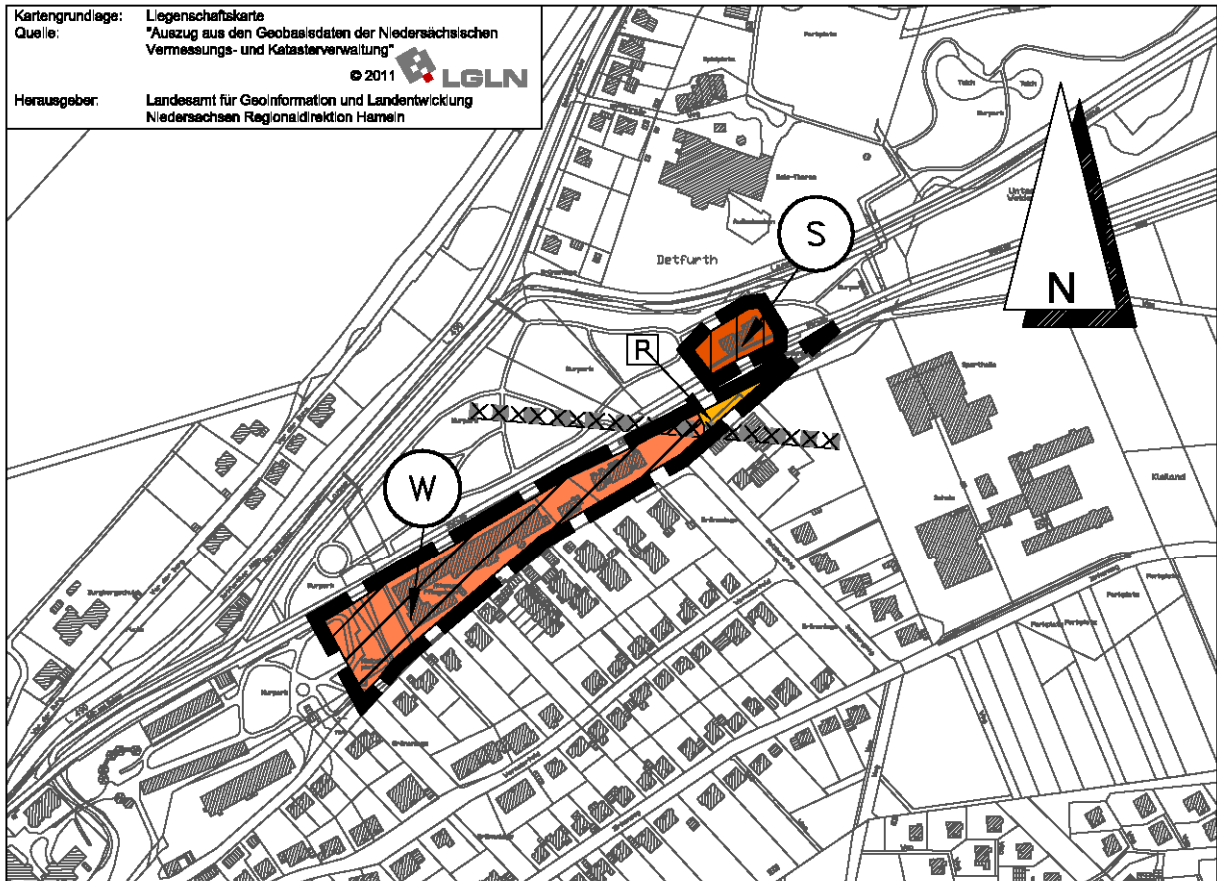


Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000





## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000

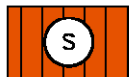


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Wohnbauflächen



Sonderbauflächen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR  
UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Straßenverkehr



Ruhender Verkehr

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind  
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1, 2 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Berichtigungsbereiche

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

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

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 | Seite 58) - zuletzt geändert am 29.7.2011 (BGBl. I Seite 1511)

## 2.2 Bebauungsplanung

Nördlich der Salinenstraße gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, in dem für den westlichen Geltungsbereich des vorliegenden neuen Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Kurpark“ ein Sondergebiet „Kur“, danach anschließend ein Gewerbegebiet mit beschränkten Nutzungen und Emissionen sowie wiederum anschließend ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Nördlich der Bahn liegt das Gebäude des ehemaligen Dampfbades innerhalb einer Grünfläche für eine Parkanlage. Östlich ist eine Grünfläche für Sportanlagen ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Zugunsten von Versorgungsleitungen der Kaliindustrie ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wermeierfeld“ wird lediglich zur Abrundung des Baugrundstücks entsprechend den heutigen Nutzungsabgrenzungen im äußersten Südwesten des hier vorliegenden Planbereiches in sehr geringer Größe überdeckt.

Im Folgenden werden die bislang hier geltenden Bebauungspläne dargestellt.

## 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

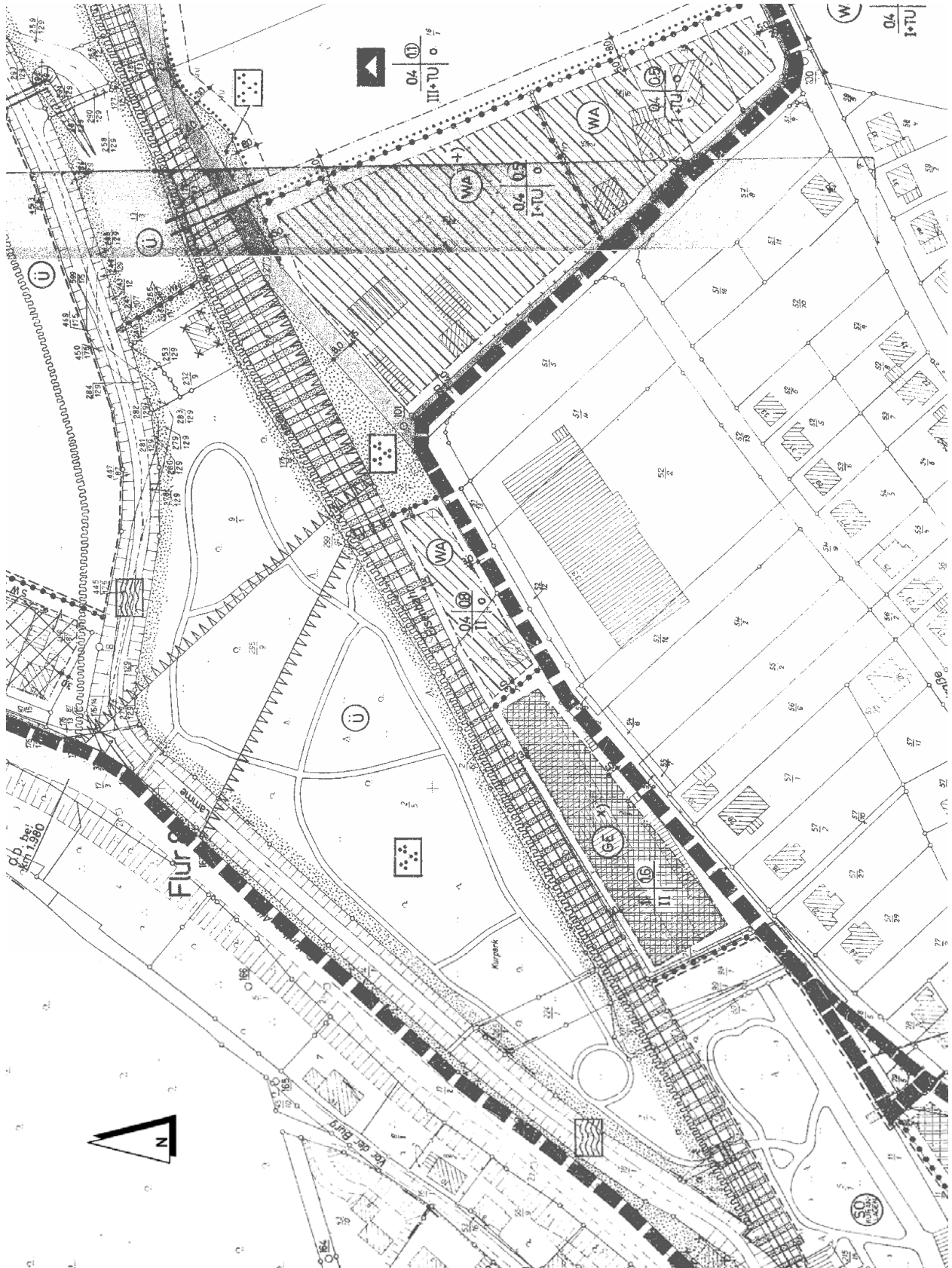
Der Planbereich wird südlich der Bahn sowie im Bereich des ehemaligen Dampfbades zu seinem größten Teil bereits baulich genutzt. Lediglich im Südwesten wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bislang als Minigolfplatz dient und in der einige große Laubbäume vorhanden sind.

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim hält es für erforderlich, dass der vorhandene und ggf. durch Bauleitplanung gefährdete Baumbestand einer Prüfung unterzogen wird, welche Aussagen trifft, ob hier im Einzelfall nicht doch unlösbare Artenschutzkonflikte ausgelöst werden können, wenn einzelne Bäume entfernt werden müssten. Vorgeschlagen wird hier eine differenzierte Betrachtung z.B. nach Artengruppen und Habitatnutzung. Baumhöhlen beispielsweise, welche als Wochenstuben für Fledertiere genutzt sind, können aus Gründen des Artenschutzes nicht ohne weiteres entfernt werden. Ebensolches gelte für Horste von Greifvögeln, wenn eine weitere Nutzung derselben z.B. durch Baumfalken wahrscheinlich sei. Für diejenigen Fälle, in denen absehbar sei, dass Habitate jahreszeitlich jeweils neu entstehen (z.B. Singvogelnester), würde absehbar auch eine an den § 39 BNatSchG angelehnte zeitliche Beschränkung möglicher Fällarbeiten ausreichen. Sie müsste in diesem Falle als Festsetzung gefasst werden, weil § 39 BNatSchG hier nicht unmittelbar anwendbar sei.

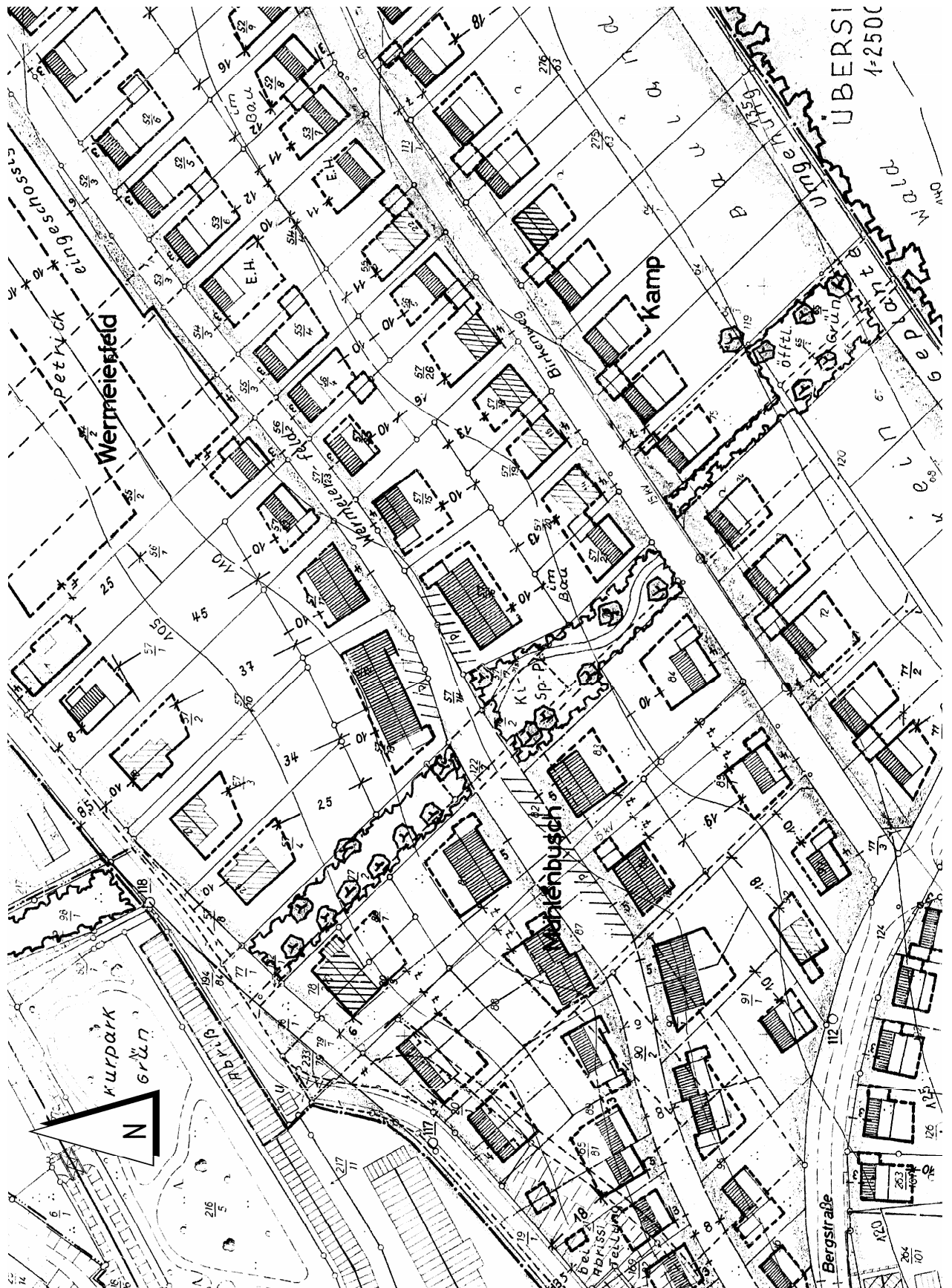
Diese vom Landkreis angeregte Prüfung darauf, ob durch das Fällen von Bäumen geschützte Arten betroffen sein könnten, kann sinnvollerweise erst erfolgen, wenn das Fällen eines Baumes konkret ansteht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht bekannt sein, ob zum möglicherweise Jahre späteren Zeitpunkt des Fällens solche Arten betroffen sein werden. Durch den Bebauungsplan werden naturschutzrechtliche Bestimmungen nicht ausgehebelt, so dass eine Prüfung mit den entsprechenden Schlussfolgerungen auch noch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen kann bzw. muss.

Der Hinweis auf die Fällzeiten wird hiermit in die Begründung aufgenommen. Eine Festsetzung von einzuhaltenden Fällzeiten ist im Bebauungsplan nach dem Planungsrecht nicht möglich.

Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, verkleinert aus M 1 : 1.000



**Bebauungsplan Nr. 2 „Wermeierfeld“, verkleinert aus M 1 : 1.000**



Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

#### 2.4 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt zum Teil innerhalb der Überschwemmungsbereichsgrenzen der Lamme. Die Belange des Hochwasserabflusses sind zwingend und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Südwesten des Planbereiches soll eine Erweiterung der Wohnbaunutzung in das Gelände des bisherigen Minigolfplatzes hinein ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird die bisherige Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes durch die eines Allgemeinen Wohngebietes ersetzt. Im Osten des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes soll dagegen eine Fläche für einen bereits vorhandenen Parkplatz auch planerisch festgesetzt werden, der den Nutzern der Haltestelle „Solebad“ der hier verkehrenden Nahverkehrsbahn dient.

Nördlich der Bahn soll das Gebäude des ehemaligen Dampfbades durch Ausweisung eines Sondergebietes mit einer entsprechenden Nutzungsbestimmung gesichert und für die Zukunft entwicklungsfähig im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb und weiterführend in dem Bereich Gesundheit, Erholung und „Wellness“ gemacht werden. Innerhalb der Grünflächen sollen zur Steigerung ihrer Attraktivität bestimmte Nutzungen ermöglicht werden.

Zur örtlichen Energieversorgung soll im Planbereich ein Blockheizkraftwerk erreicht werden können, in dem Biogas aus der Anlage östlich Wesseln in Elektrizität umgewandelt wird.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Südlich der Bahn wird nunmehr durchgehend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen eine homogene städtebauliche Nutzungsstruktur in diesem Gesamtbereich Bad Salzdetfurth darstellt. Damit ist planerisch die Umwandlung der früher hier bestehenden und rechtlich festgesetzten gewerblichen Nutzung in eine an die ansonsten hier vorhandene Struktur angepasste Wohnnutzung abgeschlossen.

Das Gebäude des ehemaligen Dampfbades, das nach der ursprünglichen Planung entfernt werden sollte, soll nunmehr erhalten und weiterentwickelt werden können. Konkret ist die Verlegung des bisherigen Minigolfplatzes in das Umfeld des ehemaligen Dampfbadgebäudes vorgesehen, das zum einen für diesen Spielbetrieb als Wirtschafts- und Gastronomiegebäude dienen soll. Zum anderen sollen aber auch im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb und entsprechend der bisherigen Nutzung nach wie vor Einrichtungen des Kurbetriebes wie beispielsweise eine Wiedereinrichtung von Wellness-Anlagen für Geist, Seele und Körper möglich sein. Diese Nutzung steht im sinnvollen Zusammenhang mit der Kurparkanlage und dem angrenzenden Solebad. In untergeordnetem Maß soll das Wohnen für Betriebspersonal möglich sein, das die Anlagen betreuen soll.



Innerhalb des Planbereiches soll ein Blockheizkraftwerk errichtet werden können, das über eine Leitung aus der Biogasanlage östlich Wesseln mit Gas gespeist wird und in dem damit Elektrizität sowie zur Versorgung benachbarter Anlagen Wärme erzeugt wird. Diese Anlage benötigt einen Schornstein, der so hoch sein muss, dass von Bäumen kein Laub hineinfallen kann. Wenn dieses Blockheizkraftwerk innerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet werden sollte, ist unter Einholung einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung eine Kompensation des entfallenen Stauvolumens nachzuweisen. Es handelt sich hier um eine in der Größe und Leistung begrenzte Anlage, deren Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen im Detail innerhalb der Betriebsgenehmigung zu prüfen ist. Insofern kann ausgeschlossen werden, dass es zu unerwünschten und unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen könnte, auch wenn der genaue Standort derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden kann.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt im Bereich südlich der Bahn den Gebäudebestand und ermöglicht eine entsprechende Weiterentwicklung. Grundsätzlich sind in einem Allgemeinen Wohngebiet, wie hier festgesetzt, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn nach § 17 (2) BauNVO

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Ausnahmemöglichkeit soll hier in Anspruch genommen werden. Es handelt sich hier weitgehend um ein ehemaliges Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6, in dem somit bislang eine höhere Ausnutzung möglich war. Die tatsächlich heute bereits realisierten Grund- und Geschossflächenzahlen sind somit höher als es die Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorsieht. Dies kann durch das Festsetzen niedrigerer Maßzahlen heute nicht rückgängig gemacht werden. Andererseits soll es hier nicht bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes bleiben, nur um die Maßzahlen nach der Baunutzungsverordnung zulässig zu machen. Es besteht im Gegenteil ein städtebauliches Interesse daran, die Entwicklung in diesem Gebiet zu einer Wohnnutzung zu unterstützen und die bislang planerisch immer noch mögliche Rückkehr zu gewerblichen Nutzungen in diesem inzwischen vom Wohnen geprägten Umfeld für die Zukunft auszuschließen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Kurparks ist sichergestellt, dass keine zu große Verdichtung in diesem Bereich der Stadt befürchtet werden muss, sondern die hier höhere Verdichtung findet ihren Ausgleich in der angrenzenden Parklandschaft.

Auch sonstige öffentliche Belange, die dieser Planung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar, so dass die Ausnahmemöglichkeit nach § 17 (2) BauNVO in Anspruch genommen werden soll.

Für das ehemalige Dampfbad wird dagegen lediglich in dem angemessenen kleinen Rahmen eine Absicherung des Gebäudebestandes zuzüglich einer gewissen Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird für das Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Grundsatz die offene Bauweise mit ausreichenden Grenzabständen beinhaltet, aber auch eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand, der in dieser Form auch weiter entwickelt werden soll.

Für das ehemalige Dampfbad ist aufgrund der kleinen überbaubaren Fläche keine besondere Bauweise erforderlich.

Das Wohngebiet beinhaltet eine großzügig überbaubare Fläche; ein städtebaulicher Anlass für eine Einschränkung in dieser Hinsicht besteht nicht.

### 3.4 Verkehr

Der Planbereich ist beiderseits der Bahnlinie ausreichend erschlossen. Der Parkplatz an der Bahnhaltestelle „Solebad“ ist bereits vorhanden und wird nunmehr auch planerisch festgesetzt.

### 3.5 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht. Die Bahnstrecke ist gering belastet und wird nur mit modernen, leisen Triebfahrzeugen befahren, die zudem hier eine Haltestelle haben und entsprechend langsam sind.

### 3.6 Grün

Die Fläche der bisherigen Minigolfanlage im Südwesten des Planbereiches ist in ihrem Inneren mit neun größeren Laubbäumen bestanden. Durch die neu vorgesehene Bebauungsmöglichkeit können sie entfallen und sollen dementsprechend an anderer Stelle neu gepflanzt werden, so dass ihre Funktion im Grundsatz nicht verloren geht. Randliche Bäume stehen außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Fläche und sind nicht betroffen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft verbleibender Kurparkflächen wird nicht davon ausgegangen, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung im Grundsatz beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung der Mindestbepflanzung für das Wohngebiet wird angelehnt an die 2. Änderung des hier bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ und in dem Sinne modifiziert, dass eine Begrünung durchzuführen ist.

Die Fläche des neu festgesetzten Parkplatzes war bislang bereits Bestandteil eines Baugebietes, so dass lediglich eine Änderung der baulichen Inanspruchnahme erfolgt.

Für die festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sportanlage werden bestimmte Nutzungen ausdrücklich als zulässig erklärt, um deutlich zu machen, dass neben der klassischen Parkanlage auch Aktivitäten stattfinden können, die letztlich die Attraktivität des Parks und darüber hinaus der Fremdenverkehrstadt Bad Salzdetfurth erhöhen sollen.

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplans das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Petrick befindet. Auf diesem Gelände wurde eine massive Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) festgestellt, welche seit einem längeren Zeitraum saniert werde. Von einer sensiblen Nutzung des Grundwassers in dem Plangebiet werde daher abgeraten.

##### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung dieser bislang weitgehend bebauten bzw. bebaubaren Flächen ist sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

##### **4.4 Städtebauliche Werte**

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 3,7057 ha

davon sind:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Allgemeines Wohngebiet                      | 0,8554 ha |
| Sondergebiet Gesundheit, Erholung, Wellness | 0,1250 ha |
| Grünfläche - Parkanlage                     | 2,2797 ha |
| Grünfläche - Sportanlage                    | 0,3365 ha |
| Verkehrsfläche - Parkplatz                  | 0,0352 ha |
| Verkehrsfläche - Bahnanlagen                | 0,0739 ha |

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 71

„Am Kurpark“ und den Teilplanaufhebungen

vom 12.7.2011 bis einschließlich 12.8.2011

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister