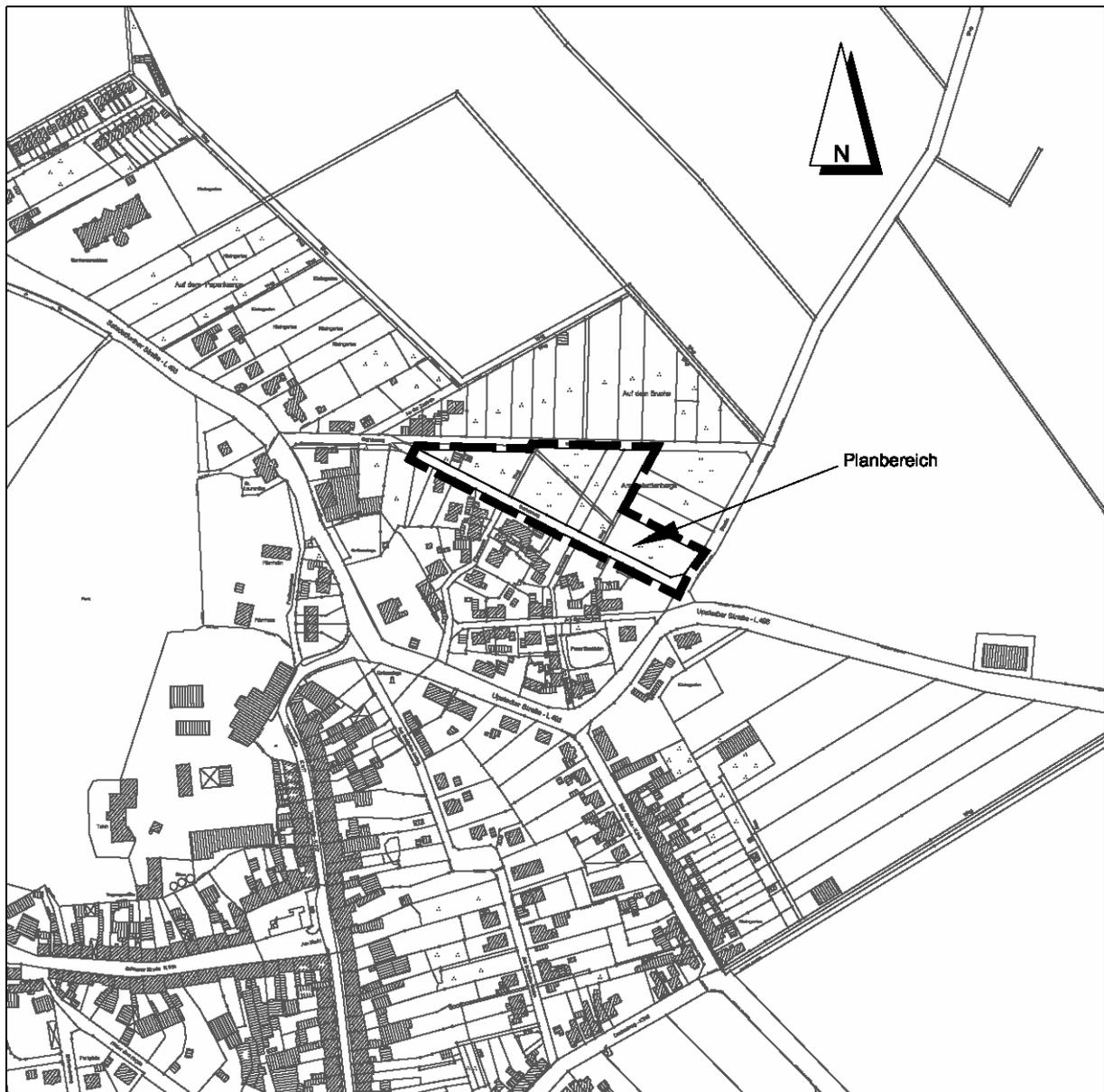


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH; ORTSTEIL BODENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„GARTENWEG“



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll die Erschließungsfunktion des Gartenweges zukünftig auch auf seiner Ostseite genutzt und in Ergänzung der Nutzung auf seiner Westseite eine Wohnbebauung auch hier ermöglicht werden. Die nördlich dieser hier lediglich einzeiligen Bebauung verbleibenden Grundstücksteile verbleiben als Gartenland.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies der Lage am Rande Bodenburgs und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen auf der Westseite des Gartenweges als angemessen beurteilt wird. Durch den Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche soll eine unerwünschte optische Einengung des öffentlichen Straßenraumes durch Privatbauten vermieden werden. Innerhalb des Gartenlandes ist die Errichtung eines Gartenhauses einschließlich einer Kleintierhaltung je Grundstück zulässig, weil dies als angemessen und der bisherigen Nutzung entsprechend beurteilt wird.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll zum einen eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Zum anderen soll aber durch die Beschränkung auf eine eingeschossigkeit und im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise eine verhältnismäßig niedrige und durchgrünte Bebauung entstehen können. Einschließlich der verbleibenden weiteren Gartenflächen im Norden soll dadurch eine Einbindung des Ortsrandes in die angrenzende freie Landschaft erreicht werden. Die im Gartenland zulässigen Häuser entsprechen dem im Bundes-Kleingartengesetz festgelegten Maß.

Zugunsten des Zieles einer durchgrünten Bebauung am Ortsrand wird die Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise beschränkt. Zu große Gebäudelängen werden ausgeschlossen, damit dieses städtebauliche Ziel nicht unterlaufen werden kann, wie es durch ansonsten zulässige Gebäudezeilen mit bis zu 50 m Länge nicht ausgeschlossen werden könnte.

Der bereits vorhandene, wenn auch auszubauende Gartenweg kann die verkehrliche Erschließung des neu entstehenden Baugebiets in ausreichendem Maß sicherstellen. Zusätzliche Erschließungsanlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssten, sind nicht erforderlich.

Der das Gebiet querende Fußweg wird als solcher beibehalten und in den Bebauungsplan übernommen.

Während der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass das Problem in der heranrückende Wohnbebauung an den vorhandenen Handwerksbetrieb gesehen werde, die einen anderen Qualitätsanspruch aus der WA-Gebietsausweisung für sich in Anspruch nehmen könne. Dabei sei es wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig sei. Es werde deshalb für sinnvoll gehalten, dass im Interesse aller Parteien durch den Planungsträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben werde, das alle Beteiligten in die Lage versetze, planerische, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu treffen, die ein rechtlich gesichertes Nebeneinander gewährleisten. Es sei festzustellen, dass aus der gewerblichen Nutzung Malereifachbetrieb Emissionen ausgehen, die im Plangebiet als Immission wirksam werden. Ferner wird angeregt, das dem Gewerbebetrieb Eisenberger gegenüberliegende Grundstück oder die gegenüberliegenden Grundstücke entweder als MD-Gebiet auszuweisen oder mit einem hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A).

Nach Auffassung der Stadt Bad Salzdetfurth kann aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung nicht erwartet werden, dass innerhalb dieses Bereiches ein einzelner Betrieb gewerbegebiets-typische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits bislang und

unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Davon kann ausgegangen werden, wenn seine Emissionen und Nutzungen denen eines dem § 6 (1) BauNVO entsprechenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entsprechen. Die Anregung einen hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A) festzusetzen, der dem Orientierungswert in einem Mischgebiet entspricht, deutet ja darauf hin, dass auch die Handwerkskammer hier in dem konkreten Fall lediglich von mischgebietstypischen Emissionen ausgeht. Ein solcher Betrieb ist hier unschädlich und auch in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes durchaus möglich. Gewerbegebietstypische Emissionen könne aber schon angesichts der vorhandenen Wohnbebauung nicht erwünscht sein. Der Bedarf an einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Die Ausweisung eines MD-Gebietes würde neben dem nach wie vor möglichen Wohnen auch zwingend die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen erfordern, für die hier kein Bedarf besteht und die auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

Laut Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim müssten ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung durch den Malerbetrieb die vier nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es habe sich aus Sicht der Gewerbeaufsicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert werde, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise sei es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger sei die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

Hierzu wird noch einmal festgestellt, dass die Ausweisung des Bereiches westlich des Gartenweges als gemischte Baufläche nicht den Planungszielen der Stadt entspricht, die hier keine weiteren Gewerbebetriebe ansiedeln möchte, sondern dem Wohnen den Vorrang einräumen möchte. Die Existenz eines bestehenden Handwerksbetriebes wird dadurch nicht in Frage gestellt. Wenn im Umfeld des in Frage stehenden Betriebes Mischgebiete festgesetzt würden, würde dies bedeuten, dass in ihnen weiter gewerbliche Nutzungen entstehen könnten und auch müssten, damit die Gebietsbestimmung mit Leben erfüllt wird. Eine Ausweisung als Mischgebiet lediglich mit dem Ziel, Wohngrundstücken einen höheren zulässigen Immissionswert aufzuerlegen, ist unzulässig. Wenn aber Flächen für weitere mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen würden, verlagerte sich das vermutete Problem der Nachbarschaft zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet lediglich weiter nach außen. Die grundlegende Frage, ob ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet zulässig ist, würde durch eine Problemverlagerung nicht besser beantwortet als nach der bisherigen Planung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche Nachbarschaft zulässig ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Problem ausgelöst, so lange der in Frage stehende vorhandene Betrieb die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllt (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Laut DB Immobilien Services GmbH ist zu berücksichtigen, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb kommen könne. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte sei ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen seien dem Planungsträger der neu hinzu kommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen. Hierzu ist festzustellen, dass der Bahnhof Bodenburg mit seinem Personennahverkehr ca. 600 m entfernt ist. Dazwischen liegt vorhandene Bebauung. Mit unzulässigen Immissionen wird nicht gerechnet.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von angrenzenden oder umliegenden Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und die hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Durch die vorgesehenen Bebauungen im Planbereich kommt es zu Belastungen des Landschaftsbildes, des Bodens und des Kleinklimas. Diese Belastungen sollen durch die festgesetzte Neubegrünung teilweise ausgeglichen bzw. durch den Erhalt vorhandener Einzelbäume minimiert werden. Zusätzlich wird auf einer externen Fläche eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung gegenüber der bisherigen Nutzung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der Summe nicht zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

Aufgrund der Lage des Neubaugebietes am Ortsrand soll zumindest die Dachlandschaft, die verhältnismäßig weit in die freie Landschaft hinein optisch wirksam wird, in einem gewissen Rahmen einheitlich gestaltet werden, um einen homogenen Gesamteindruck in dieser Hinsicht zu erreichen. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern sowie von verschiedensten Dachfarben könnte diesem Ziel entgegenstehen.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erhaltende und darüber hinaus weiter zu erwartende Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie Versorgungstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

Abtlagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Landkreis Hildesheim weist aber darauf hin, dass sich etwa 80 m südöstlich zu dem Planungsraum ein Grundstück befindet, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort erfasst sei (Ifd. Nr. 13 Bad Salzdetfurth). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast lägen hier nicht vor und seien aufgrund der Topographie des Geländes auch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die innerhalb des Grundstückes des Gartenweges vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Anfallendes Regenwasser, das nicht natürlich im Boden versickern kann, wird in die von Cramm'schen Teiche in Bodenburg abgeleitet, so dass eine zusätzliche Belastung von Fließgewässern nicht eintreten wird. Eine Versickerung vor Ort ist nach den Ergebnissen eines Bodengutachtens nicht möglich.

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

2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu

Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB

Landkreis Hildesheim

Anregung: In den unbebauten Zonen des zu beplanenden Gebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Rodungsarbeiten, der Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten sind daher drei Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung: Es wird auf technische Forderungen hinsichtlich der notwendigen Löschwasserversorgung hingewiesen.

Abwägung: Diese Forderungen sind zwingend zu beachten. Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung: Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, dass im Rahmen der Umweltprüfung eine bodenfunktionsbezogene Betrachtung auf der Grundlage des Leitfadens Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wird.

Abwägung: Dies wird im Zusammenhang mit einer Ergänzung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes berücksichtigt.

Anregung: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung: Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend anzuwenden.

Abwägung: Dies ist richtig und wird so berücksichtigt.

Anregung: Im Zuge der Planung muss auch eine Prüfung gemäß Artenschutzrecht stattfinden. Mögliche Konflikte könnten für folgende Artengruppen auftreten: Vögel und Kleinsäuger, insbesondere Maulwurf, Siebenschläfer, Fledermäuse. Die Auffassung, es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten, wird keinesfalls geteilt. Vielmehr ist im Umweltbericht darzulegen, aufgrund welcher Untersuchungen und Befunde Belange des Artenschutzes relevant oder irrelevant sein könnten.

Abwägung: Hierzu wurde die Umweltprüfung bzw. der daraus resultierende Umweltbericht durch einen Fachplaner ergänzt.

Anregung: Hinsichtlich der Aussagen zum Schutzgut Boden bestehen ebenfalls Defizite. Es ist schlicht falsch, den Verlust und die Überformung des Bodens allein auf dessen Wasserkapazitäten und Versickerungsleistungen zu reduzieren. Es handelt sich vielmehr um komplexe Lebensräume und die Grundlage für alles Leben. Nicht umsonst werden umfangreiche Bodenschutzprogramme mit der Grundforderung der Reduzierung von Versiegelung, Überbauung und Schadstoffdeposition von Experten und auch von Politikern gefordert.

Abwägung: Auch hierzu wurde die Umweltprüfung ergänzt.

Anregung: Im Zuge möglicher Baufeldräumungen sind die gesetzlichen Schutzzeiten des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beachten.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Anregung: Für die Durchführung bzw. Anrechnung externer Ausgleichsmaßnahmen wird um fachliche Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gebeten. Entsprechende Regelungen wären dann gegebenenfalls auch rechtlich abzusichern.

Abwägung: Dies wird ebenfalls im Zuge der Ergänzung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes so berücksichtigt.

Anregung: Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge auf Rückhaltung bzw. Drosselung zu reduzieren. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt. Die grundsätzliche Zielsetzung für die Beseitigung des Oberflächenwassers ist in der Begründung bereits dargelegt.

Anregung: Das in der Planunterlage verwendete Planzeichen für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland-privat entspricht nicht der Planzeichenverordnung und sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägung: In der Planzeichenverordnung ist der Begriff Gartenland nicht erwähnt. Insofern gibt es hierfür kein festgelegtes Zeichen. Gemäß § 2 Absatz 2 der Planzeichenverordnung können für Darstellungen, für die in Anlage zur Planzeichenverordnung keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind. Hier ist das Planzeichen „Dauerkleingarten“ als Grundlage herangezogen und für den Begriff Gartenland erweitert worden. Es handelt sich hier nicht um Dauerkleingärten, so dass das in der Planzeichenverordnung enthaltene Planzeichen für Dauerkleingärten selbst hier nicht verwendet werden kann. Dies wird in der Begründung so dargelegt.

Anregung: Zur textlichen Festsetzung Nr. 1: Die Bezugsgröße über Grund für die Höhenfestsetzung der Einfriedungen und Stützwände wird als zu ungenau erachtet und lässt Auslegungsspielraum. Es wird daher angeregt, diese gegebenenfalls als gewachsene Geländeoberfläche zu konkretisieren.

Abwägung: Dieser Anregung wird so gefolgt.

Anregung: Zur textlichen Festsetzung Nr. 3: In der privaten Grünfläche Gartenland soll neben der gärtnerischen Nutzung auch Kleintierhaltung zulässig sein. Es sollte jedoch eine abschließende Festsetzung darüber getroffen werden, inwieweit eventuell mit der Kleintierhaltung verbundene Ställe hier neben oder anstelle der Gartenhäuser zulässig sind und in welcher Größenordnung.

Abwägung: Dieser Anregung wird ebenfalls gefolgt. Es wird hierzu eine zusätzliche Grundfläche für 10 m² festgesetzt.

Freiwillige Feuerwehr Bad Salzdetfurth

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Anforderungen hinsichtlich Löschwassermengen und Verteilung von Hydranten einzuhalten sind. Ferner ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten nicht in ausgewiesenen Parkflächen installiert werden. Die Parkplätze im Straßenbereich sind abstandsgemäß so festzulegen, dass die Aufstellung der Drehleiter problemlos möglich ist.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen und beim Ausbau der Verkehrsfläche so beachtet.

Handwerkskammer Hildesheim Südniedersachsen

Anregung: Gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen folgende Bedenken.

Abwägung: Der Brief bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 70 „Gartenweg“. Aufgrund der textlichen Aussage, dass Bedenken gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, wird dieser Brief jedoch dort abgehandelt, zumal es sich hier um grundsätzliche Fragen handelt, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geregelt werden müssen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Anregung: Von angrenzenden oder umliegenden Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und die hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Konflikte werden in dieser Hinsicht nicht erwartet.

DB Services Immobilien GmbH

Anregung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn berücksichtigt wird, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzu kommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen.

Abwägung: Der Bahnhof Bodenburg mit seinem Personennahverkehr ist ca. 600 m entfernt. Dazwischen liegt vorhandene Bebauung. Mit unzulässigen Immissionen wird nicht gerechnet.

E.ON Avacon AG

Anregung: Es bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass geplante und vorhandene Bauten mit Erdgas und Strom versorgt werden könne.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Versorgung dieses Gebietes bereits sichergestellt ist.

Anregung: Der Schutz und Bestand von Versorgungsleitungen der E.ON Avacon muss gewährleistet sein.

Abwägung: Dies wird durch die Bebauungsplanung nicht in Frage gestellt.

Anregung: Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

Abwägung: Da der Bebauungsplan der E.ON Avacon zur Stellungnahme vorlag, war zu erkennen, dass private Erschließungen im Bebauungsplan selbst nicht vorgesehen sind.

Polizeiinspektion Hildesheim

Anregung: Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, zeitgerecht vor Baubeginn der Umgestaltung des Gartenweges die Verkehrskommission des Landkreises zu beteiligen, um eine unklare Verkehrsführung im Bereich Gartenweg, Am Schattenberg, Upstedter Straße zu verhindern.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Landkreis Hildesheim

Vorbeugender Brandschutz

Anregung: 1. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA max. ein Vollgeschoss, GRZ 0,4 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden.

Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.

Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.

2. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt. Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich daraus jedoch nicht. In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Maßgaben des ausreichenden Brandschutzes zu beachten sind.

Untere Bodenschutzbehörde

Anregung: Seitens der unteren Bodenschutzbehörde ergeht der Hinweis, dass sich etwa 80 m südöstlich zu dem Planungsraum ein Grundstück befindet, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort erfasst ist (Ifd. Nr. 13 Bad Salzdetfurth). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen hier nicht vor und sind aufgrund der Topographie des Geländes auch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung: Die bodenfunktionsbezogene Betrachtung vom 25.05.2010 wird ausdrücklich begrüßt. Es ergeht daher die Anregung, dass die weiteren Maßnahmen, die sich aus der Schlussfolgerung ergeben, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch Aufwertungen der Bodenfunktionen an anderer Stelle auszugleichen sei, im weiteren Verlauf mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden sollten.

Zur Wiederverwendung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Baugebietes ergeht die Anregung, dass entsprechende Maßnahmen vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde und im Rahmen von Genehmigungsverfahren abgestimmt werden sollten.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt, hat aber keinen Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Untere Naturschutzbehörde

Anregung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erstellung des Bebauungsplans. Die Naturschutzbehörde ist vor Inkraftsetzung dieser Satzung darüber zu informieren, wie und wo die externen Ausgleichsmaßnahmen dann erbracht werden sollen.

Abwägung: Dies wird so beachtet.

Anregung: Hinsichtlich der Betrachtung im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die Aussagen des Planers nun so interpretiert, dass aufgrund seiner Inaugenscheinnahme keine besonders geschützten Arten im B-Plan-Bereich festgestellt wurden, welche bei Einhaltung der Schutzfristen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG beeinträchtigt werden könnten (so z.B. Siebenschläfer, Maulwurf, Feldhamster). Demnach sind also neben der Einhaltung der genannten Schutzfristen keine Maßnahmen oder Strategien zur Anwendung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erforderlich.

Die Stadt Bad Salzdetfurth ist zuständig, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge der Baufeldräumung bzw. Erschließung die gesetzlichen Schutzzeiten des allgemeinen Artenschutzes dann eingehalten werden.

Abwägung: Auch dies wird zu gegebener Zeit so beachtet.

Untere Wasserbehörde

Anregung: Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Aus den beigefügten Planungsunterlagen betrifft dies erkennbar folgende Sachverhalte:

- Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.
- Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.

Abwägung: Es liegt ein Bodengutachten vor, in dem nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist. In der Begründung ist dargelegt, dass anfallendes Regenwasser, das nicht natürlich im Boden versickern kann, in die von Cramm'schen Teiche in Bodenburg abgeleitet werden kann, so dass eine zusätzliche Belastung von Fließgewässern nicht eintreten wird.

E.ON Avacon AG

Anregung: Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können.

Sobald der o.g. Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.

Bitte benachrichtigen Sie uns rechtzeitig, wann mit der Erschließung begonnen wird. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unseren Betrieb Sarstedt anzufordern.

Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.

Abwägung: In der Begründung ist enthalten, dass die Ver- und Entsorgung durch die Änderung nicht wesentlich berührt ist. Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Hildesheim-Süd-niedersachsen

Anregung: Wir haben uns bereits mit Schreiben vom 28. Oktober 2009 zu den oben angegebenen Planungen geäußert. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir nunmehr Stellung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gartenweg“.

Im Absatz 2 der Begründung haben Sie die Bedenken, die sowohl von der Handwerkskammer Hildesheim-Süd-niedersachsen als auch vom betroffenen Malerfachbetrieb Eisenberger GmbH vorgebracht wurden, inhaltlich wiederholt. Die Bewertung der Bedenken ist insgesamt aber unbefriedigend. Es ist richtig, dass der Betrieb in einem unbeplanten Innenbereich angesiedelt ist und sowohl Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren können und müssen. Dieses ist allerdings nicht das Problem. Das Problem ist vielmehr die heranrückende Wohnbebauung, die einen anderen Qualitätsanspruch aus der WA-Gebietsausweisung für sich in Anspruch nehmen kann. Dabei ist es wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist. Wir halten es deshalb für sinnvoll, dass im Interesse aller Parteien durch den Planungsträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben wird, das alle Beteiligten in die Lage versetzt, planerische, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu treffen, die ein rechtlich gesichertes Nebeneinander gewährleisten. Ihre verbindliche Bauleitplanung, nämlich der Bebauungsplan Nr. 70 setzt sich mit dieser Thematik nur untergeordnet auseinander und verweist unter Punkt 3.5 „Immissionsschutz“ letztlich auf die Immissionen, die eventuell aus dem Bahnbetrieb kommen können. Wir sehen uns gehalten, nochmals festzustellen, dass aus der gewerblichen Nutzung Malerfachbetrieb Emissionen ausgehen, die im Plangebiet als Immission wirksam werden.

Unter Punkt 4 Umweltbericht wird im Absatz 4.1.1 dargelegt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes die räumliche Entwicklung eines vorhandenen Wohngebietes ist. Dieses ist so nicht richtig, vielmehr befindet sich in der näheren Umgebung ein unbeplanter Innenbereich, der mit einem Gewerbebetrieb besetzt ist.

Unsere damaligen Bedenken werden somit aufrechterhalten. Ferner regen wir an, das dem Gewerbebetrieb Eisenberger gegenüberliegende Grundstück oder die gegenüberliegenden Grundstücke entweder als MD-Gebiet auszuweisen oder mit einem hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 DBA zu überschreiben.

Abwägung: Die Formulierung, es handele sich um einen unbeplanten Innenbereich, der mit einem Gewerbebetrieb besetzt sei, lässt außer Acht, dass die Wohnnutzung in diesem unbeplanten Innenbereich weit überwiegt. Aufgrund dieser vorhandenen Wohnnutzung kann nicht erwartet werden, dass innerhalb dieses Bereiches ein einzelner Betrieb gewerbegebiets-typische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits jetzt und

unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Davon kann ausgegangen werden, wenn seine Emissionen und Nutzungen denen eines dem § 6 (1) BauNVO entsprechenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entsprechen. Die Anregung einen hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A) festzusetzen, der dem Orientierungswert in einem Mischgebiet entspricht, deutet ja darauf hin, dass auch die Handwerkskammer hier in dem konkreten Fall lediglich von mischgebietstypischen Emissionen ausgeht. Ein solcher Betrieb ist hier unschädlich und auch in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes durchaus möglich. Gewerbegebietstypische Emissionen könne aber schon angesichts der vorhandenen Wohnbebauung nicht erwünscht sein. Der Bedarf an einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Die Ausweisung eines MD-Gebietes würde neben dem nach wie vor möglichen Wohnen auch zwingend die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen erfordern, für die hier kein Bedarf besteht und die auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

Freiwillige Feuerwehr

Anregung: Ich weise darauf hin, dass die einschlägigen Anforderungen hinsichtlich Löschwassermengen und Verteilung von Hydranten einzuhalten sind. Ferner ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten nicht in ausgewiesenen Parkflächen installiert werden. Die Parkplätze im Straßenbereich sind abstandsmäßig so festzulegen, dass die Aufstellung der Drehleiter Problemlos möglich ist.

Abwägung: Den Anforderungen des Brandschutzes ist Folge zu leisten. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Anregung: Ich möchte auf die beschriebene Problematik Malerfachbetrieb / geplante Wohnbebauung eingehen.

Die Frage ist, ob dem Malerfachbetrieb eine Baugenehmigung nach Abwägung des Umfangs der betrieblichen Nutzung, der damit verbundenen (Geräusch-)Emission und der Lage innerhalb der benachbarten Bebauung erteilt worden ist. Wenn ja, genießt er selbstverständlich Bestandsschutz.

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung könnte man diesen an den aktuellen Zustand anpassen.

Grundsätzlich sind in Mischgebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei hier im Einzelfall abgewogen werden kann. Die aus Ihren Unterlagen hervorgehende Betriebsbeschreibung des Malerfachbetriebes lässt jedoch auf eine nicht unwesentliche Lärmemission schließen, sodass selbst die Ausweisung eines Mischgebietes fraglich scheint.

Man könnte sich für den Bebauungsplan auf eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 X BauNVO einlassen, sodass dem Betrieb in einem ihn umgebenden Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise ein Flecken Misch- oder Gewerbegebiet zugeordnet wird.

Für die nächstliegende Wohnbebauung (auch die künftige) ließe sich im B-Plan eine Vorbelastung kennzeichnen. So bleibt die eigentliche Gebietsausweisung der tatsächlich vorherrschenden Bebauung angepasst, aber für jetzige und zukünftige Anwohner bliebe die effektive

Lärmimmission offenkundig. Dies stellt meines Erachtens eine vernünftige und nachhaltige Lösung für Betrieb und Nachbarschaft zur Vermeidung von späteren Immissionskonflikten dar.

Um die Vorbelastung angeben zu können, müsste ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung müssten die 4 nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Es hat sich aus unserer Sicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert wird, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise ist es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger ist die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

Abwägung: Wenn im Umfeld des in Frage stehenden Betriebes Mischgebiete festgesetzt würden, würde dies bedeuten, dass in ihnen weiter gewerbliche Nutzungen entstehen könnten und auch müssten, damit die Gebietsbestimmung mit Leben erfüllt wird. Eine Ausweisung als Mischgebiet lediglich mit dem Ziel, Wohngrundstücken einen höheren zulässigen Immissionswert aufzuerlegen, ist unzulässig.

Wenn aber Flächen für weitere mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen würden, verlagerte sich das Problem der Nachbarschaft zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet lediglich weiter nach außen.

Die grundlegende Frage, ob ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet zulässig ist, würde durch eine Problemverlagerung nicht besser beantwortet als nach der bisherigen Planung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche Nachbarschaft zulässig ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Problem ausgelöst, so lange der in Frage stehende vorhandene Betrieb die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllt (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Betriebes kann nicht erwartet werden, dass eben dieser Betrieb gewerbegebietstypische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits jetzt und unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Wenn dies aber so ist, dass stellt auch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu einem mischgebietsverträglichen Betrieb kein Problem dar.

Ein Schallgutachten wird in diesem Zusammenhang nicht für erforderlich gehalten, es sei denn es sollte nachgewiesen werden, dass der Betrieb unzulässigerweise eben nicht mischgebietsverträglich ist. Davon wird aber aufgrund der vorhandenen Situation nicht ausgegangen.

Öffentlichkeit

Anregung: Mit Schreiben vom 13.10.2009 habe ich zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält auch im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 70 "Gartenweg", OT Bodenbug ihre Gültigkeit.

Ich muss aber feststellen, dass nach Durchsicht der bei mir vorliegenden Unterlagen auch weiterhin die Interessen meines Betriebes nicht hinreichend berücksichtigt werden. Es ist wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist. Vielmehr ist es richtig, dass Grundstückseigentümer im allgemeinen Wohngebiet auch zulässige Störungen aus der Mischfläche in der Regel nicht hinnehmen werden, da sie von dem subjektiven Empfindungen der Anlieger im WA-Gebiet im erheblichen Umfang geprägt sind. Es wird daher von hier aus angeregt, belastbare Immissionswerte planerisch festzulegen. Dieses könnte durch ein Schallgutachten, zu erstellen durch den Planungsträger, geschehen.

Damit wäre für meinen Betrieb ein planungs-, bau- und gewerberechtl. Bestandschutz langfristig auf einer rechtsverbindlichen Grundlage eines Bebauungsplanes gegeben.

Abwägung: Dieser Anspruch wird durch die Planung nicht in Frage gestellt, so lange der Betrieb das „Wohnen nicht wesentlich stört“, wie es in der Baunutzungsverordnung festgelegt ist. Unabhängig von der hier vorgelegten Planung kann der Betrieb aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnachbarschaft keine Emissionswerte wie in einem Gewerbegebiet in Anspruch nehmen. Er muss also bereits bislang Rücksicht auf die Wohnnachbarschaft nehmen. Wenn er dies aber tut, dann ist die Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes auf der anderen Straßenseite unschädlich, weil solche Gebiete neben Mischgebieten zulässig sind. Die hinzunehmenden Immissionswerte werden durch die Gebietskategorie und darauf aufbauen durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den darin enthaltenen gebietsbezogenen Orientierungswerten in ausreichendem Maß definiert.

Dass sich Nachbarn subjektiv gestört fühlen können, obwohl objektiv alle Regeln des Schallschutzes eingehalten werden, lässt sich nicht ausschließen. Dies könnte auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan, gleich welcher Art, nicht ändern.

Ein Schallgutachten wird in diesem Zusammenhang nicht für erforderlich gehalten, es sei denn es sollte nachgewiesen werden, dass der Betrieb unzulässigerweise eben nicht mischgebietsverträglich ist. Davon wird aber aufgrund der vorhandenen Situation nicht ausgegangen.

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die den Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 23.9.2009 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 12.7.2010 bis einschließlich 12.8.2010 durchgeführt, nachdem sie am 1.7.2010 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 11.11.2010 als Satzung beschlossen sowie am 6.4.2011 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 12.04.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister