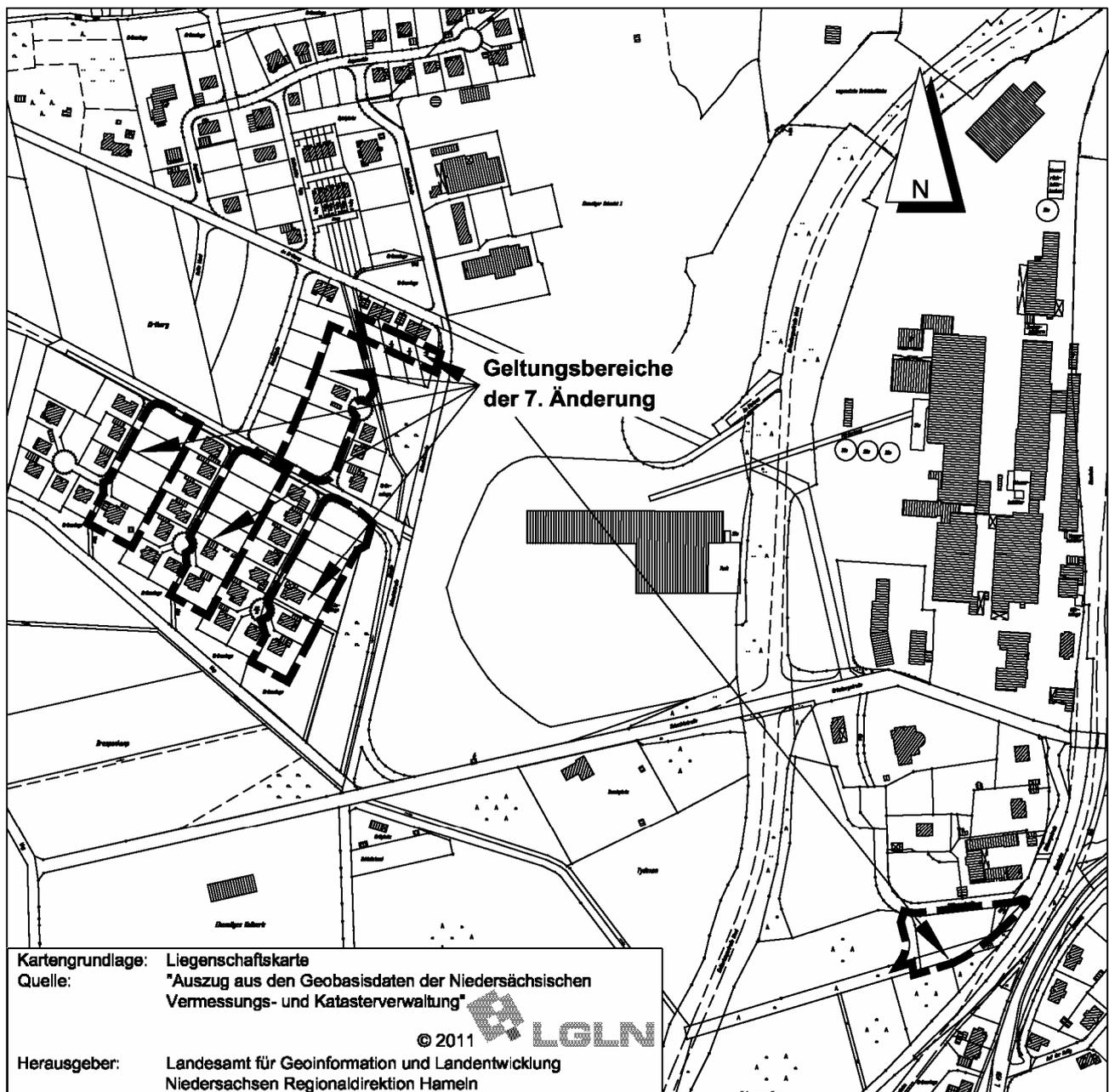


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
27.5.2011			

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„KALI & SALZ“ 7. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ beschlossen.

5.3 Planbereich

Der Planbereich der 7. Änderung besteht aus mehreren Teilbereichen am westlichen Stadtrand der Kernstadt Bad Salzdetfurth. Sie werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt die Änderungsbereiche bislang am Hundsbusch und an der Straße „Am Ortberg“ Wohnbauflächen sowie an der Sülbergstraße eine gemischte Baufläche dar. Er ist durch die Inhalte der Änderungen nicht betroffen.

5.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die Änderungsbereiche am „Hundsbusch“ und an der Sülbergstraße sind planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen. Freibereiche sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Bislang sind die betroffenen Grundstücke weitgehend unbebaut. Dagegen sind die Grundstücke im Änderungsbereich südlich der Straße „Am Ortberg“ seit langem bebaut und im Bebauungsplan jenseits der vorhandenen Häuser als private Obstwiese ausgewiesen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

5.3 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Änderung besteht aus mehreren Teilbereichen.

In vier Einzelflächen beiderseits der Straße „Hundsbusch“ sollen überbaubare Flächen erweitert werden.

Südlich der Straße „Am Ortberg“ sollen rückwärtige Grundstücksflächen teilweise in die Baugebietsdarstellung einbezogen werden.

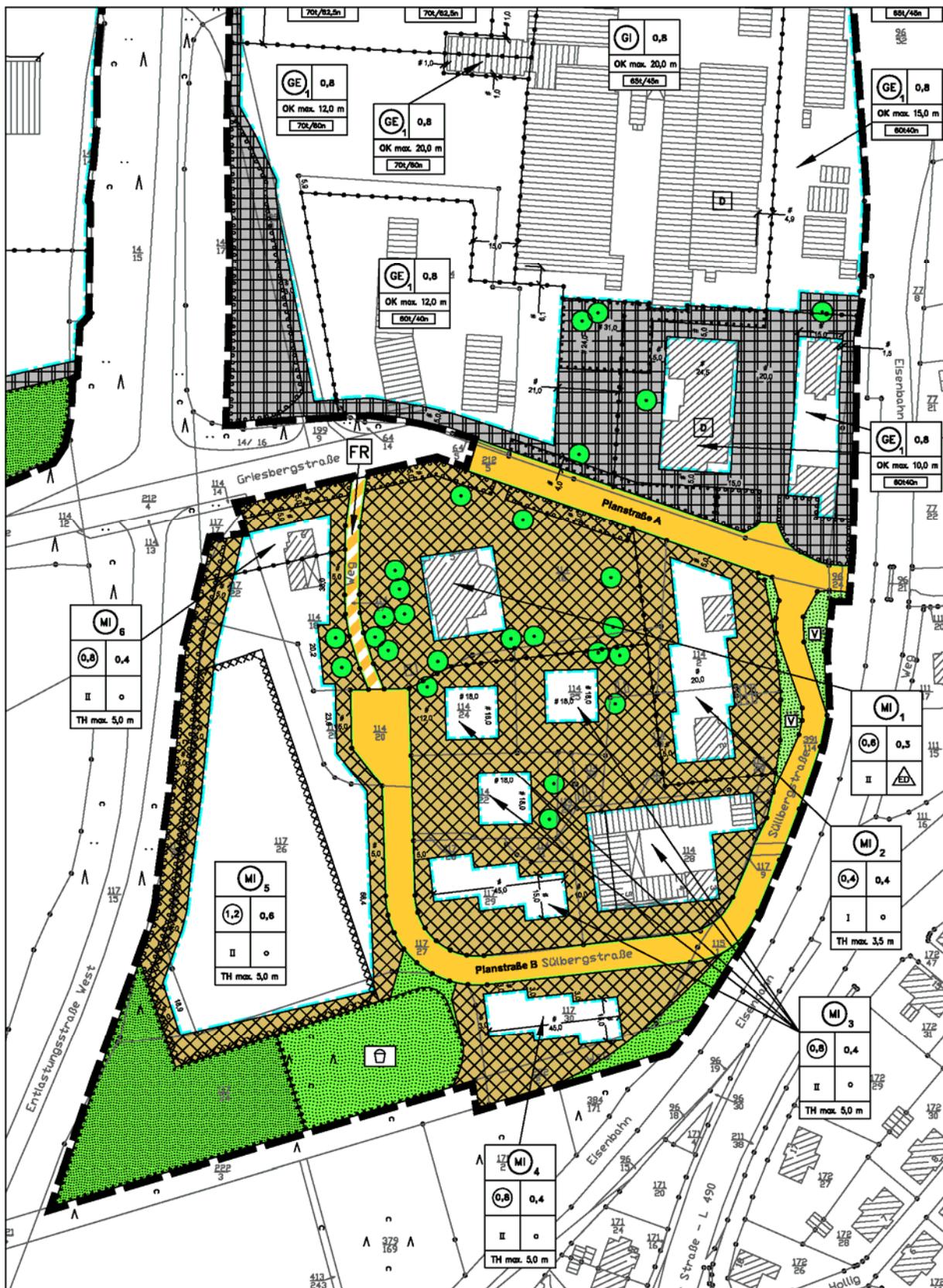
Südlich der Sülbergstraße soll die Anlage einer Stellplatzfläche zugelassen werden können.

Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes betreffen teilweise die in der vorliegenden 7. Änderung enthaltenen Teilflächen, insbesondere durch Änderungen der örtlichen Bauvorschrift. Im Folgenden werden Planausschnitte aus der bislang geltenden Fassung des Bebauungsplanes für die vorgelegten Änderungsbereiche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“, bisherige Fassung, verkleinert aus M 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“, bisherige Fassung, verkleinert aus M 1 : 1.000



Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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. Die Größe der Änderungsbereiche mit festgesetzter Grundflächenzahl beträgt insgesamt lediglich ca. 1,7 ha. 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 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.

5.3 vier Änderungsbereiche beiderseits der Straße „Hundsbusch“

Die Vermarktung der innerhalb der Bereiche um die Straße „Hundsbusch“ vorgesehenen Baugrundstücke hat gezeigt, dass in den festgesetzten Baugebieten die überbaubaren Flächen teilweise zu eng gezogen worden sind. Um flexibler auf die jeweiligen Anforderungen an die Anordnung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken eingehen zu können, sollen deshalb die überbaubaren Flächen erweitert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auch die offene Bauweise für Einzelhäuser bleiben unverändert, so dass keine intensivere Bebauung stattfinden kann; nur die Verteilbarkeit auf den Grundstücken wird verbessert.

Die Landesforsten haben darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe der östlichen Teilfläche südlich der Straße „Hundsbusch“ ein – wenn auch schmaler – Streifen Wald mit einem Gewässerlauf befindet. Dieser Streifen bestehe überwiegend aus Erle, z.T. mit Pappel, z.T. mit einem höheren Anteil aus Bergahorn und weise aufgrund seiner Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf und erfülle so die Walddefinition des § 2 NwaldLG. In der bislang geltenden Fassung des Bebauungsplanes wurde der aus Sicht der Raumordnung (100 m – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim, 2001) erforderliche Mindestabstand zwischen Wald und Bebauung zwar unterschritten, dies könne jedoch aufgrund der Vorbelastung, der isolierten Lage dieses kleinen Waldstreifens und der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich) akzeptiert werden. Der aus Gründen der Gefahrenabwehr (Sturmwurf und -bruch) notwendige Sicherheitsabstand, der hier aufgrund der Baumart und der windabgewandten Seite 30 m erreichen müsse, wurde bisher bei den meisten Grundstücken eingehalten bzw. nur knapp unterschritten (25 m an der schmalsten Stelle im Norden). Durch die nun geplante Erweiterung der bebaubaren Fläche in Richtung des Waldstreifens werde dieser Sicherheitsabstand auf den noch unbebauten Grundstücken im Norden deutlich unterschritten und gehe beim nördlichen Grundstück bis auf 5 m an den Wald heran. Auch wenn es sich nicht um ein großflächiges, unbelastetes Waldgebiet handele, steige dadurch nicht nur die Gefahr der Beeinträchtigung des Waldes durch Ablagerung von Müll (Gartenabfälle), Gerätschaften und Brennholz, wie der benachbarte Wald zeige. Vor allem steige die Gefahr für Leib und Leben der zukünftigen Bewohner durch Sturmwurf und -bruch der angrenzenden Bäume. Daher sei für die nördlich des Fußweges gelegenen Grundstücke in diesem Teilbereich die Abgrenzung der überbaubaren Flächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan beizubehalten.

Hierzu stellt die Stadt Bad Salzdetfurth fest, dass es sich hier planungsrechtlich um eine per Satzung als solche festgesetzte öffentliche Grünfläche handelt, die dementsprechend durch die öffentliche Hand zu pflegen und zu sichern ist. Östlich der Straße „Wolfsgaben“ ist ein vergleichbarer Abstand der überbaubaren Fläche ausgewiesen, so dass es nicht als erforderlich angesehen wird, südlich der Straße „Hundsbusch“ einen größeren Abstand weiterhin erzwingen zu müssen.

3.3 Änderungsbereich südlich der Straße „Am Ortberg“

Die Baugebietsdarstellung für die vorhandenen Wohngebäude innerhalb ihrer relativ langen Grundstücke beschränkt sich auf die vorderen 20 m Grundstückstiefe. Das hat zur Folge, dass angesichts der vorhandenen Bebauungen, die diese Tiefe weitgehend ausschöpfen, keine Anbauten, Erweiterungen oder ähnliches zugelassen werden können, weil das Maß der baulichen Nutzung sich lediglich auf die planerisch als Wohngebiet festgesetzten Grundstücksanteile bezieht, nicht jedoch auf die Größe der tatsächlichen Flurstücke insgesamt. Um eine bauliche Entwicklung innerhalb dieser Grundstücke zu ermöglichen, wird die nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes um 10 m nach Süden erweitert. Dadurch werden jeweils die Bezugsflächen zur Ermittlung der zulässigen Baudichte größer. Die überbaubare Fläche selbst bleibt unverändert. Diese Erweiterung des Baugebietes um 10 m wird zugunsten der Entwicklungsfähigkeit der Wohngebietenutzung als angemessen beurteilt; eine wesentliche und nicht hinnehmbare Verschlechterung für die Belange von Natur und Landschaft wird hierin nicht gesehen.

3.4 Änderungsbereich südlich der Sülbergstraße

Hier wird innerhalb des Mischgebietes eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen mit einer überbaubaren Fläche und einer Grundflächenzahl von 0,4, die auch durch Stellplätze und Zufahrten nicht überschritten werden durfte, sind für diesen Zweck ungeeignet. Dass Flächen für Stellplätze von dem Stellplatzverbot außerhalb überbaubarer Flächen ausgenommen sein sollen, wird in der entsprechenden textlichen Festsetzung nunmehr ausdrücklich so bestimmt.

5. Örtliche Bauvorschrift

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift gelten weiterhin und bleiben von den Inhalten der hier vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Sie werden auf der Planzeichnung so weit dargestellt, wie sie für die vorliegenden Änderungsbereiche gelten.

5. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist innerhalb der Änderungsbereiche bereits sichergestellt, so dass sich durch die Änderung in dieser Hinsicht keine Folgerungen ergeben.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Kali & Salz“

vom 20.4.2011 einschließlich 20.5.2011

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

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister