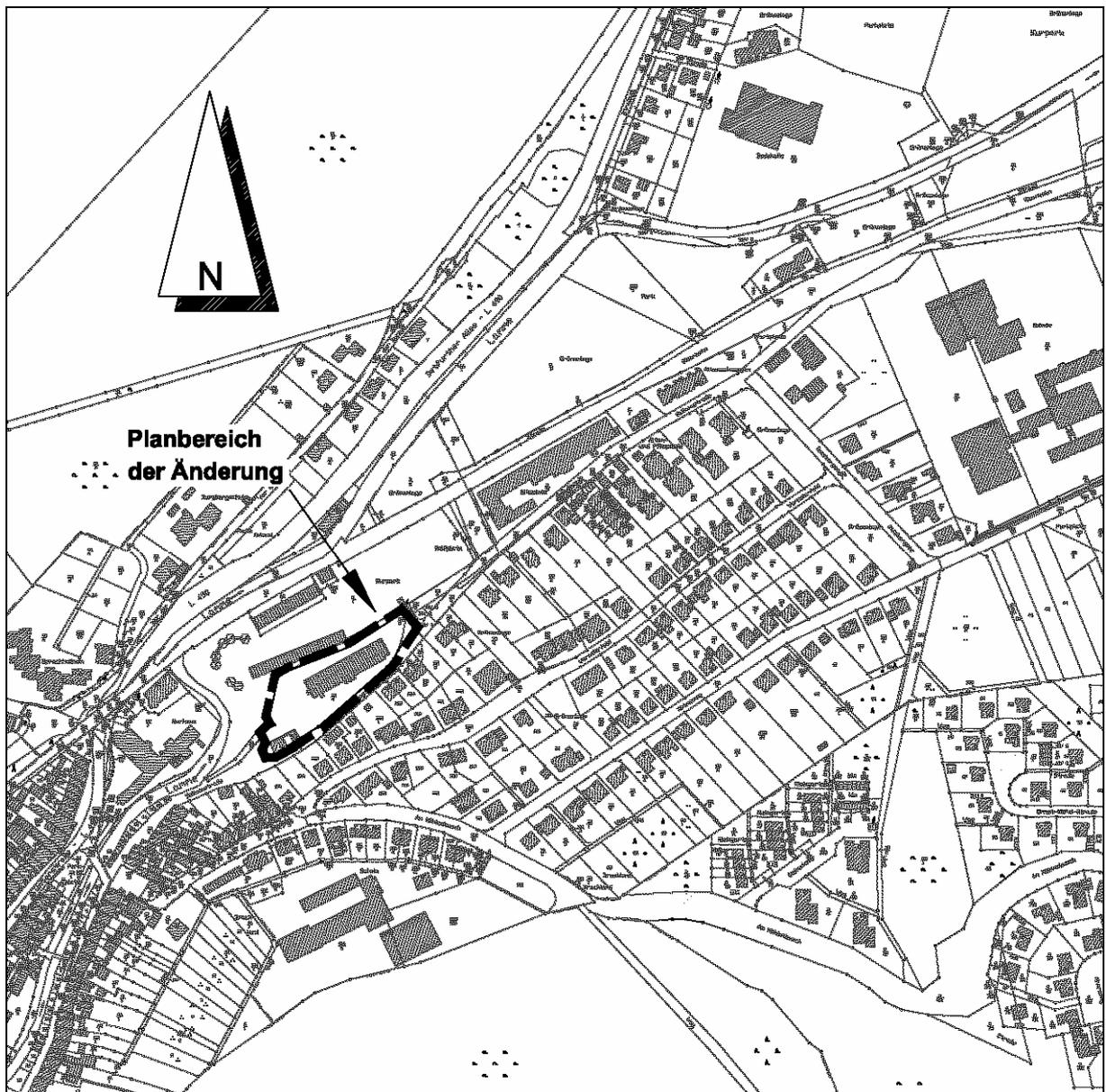


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
6.2.2007	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 3. ÄNDERUNG





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 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

### 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



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



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

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

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 4.4.2007

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.3.2006 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 1.6.2006.

Bad Salzdetfurth, den 4.4.2007

gez. Schaper  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK / A 228/06

Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 14

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 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 Februar 2006).

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.

GLL Hameln

Katasteramt Hildesheim, den 24. April 2007  
Siegel

gez. Dr. Kohlenberg

### Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im März 2006

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

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.12.2006 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 2.1.2007 bis 2.2.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 4.4.2007

gez. Schaper  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der 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 3. Änderung des Bebauungsplanes und der 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

### Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich 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, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.3.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 4.4.2007

gez. Schaper  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.5.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 16.5.2007 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 18.5.2007

gez. Schaper  
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 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 3. Änderung 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 3. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Bad Salzdetfurths. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist den Änderungsbereich als Teil einer größeren Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ aus. Unmittelbar südlich grenzt eine Wohnbaufläche an.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 17 für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest, das bei einer Grundflächezahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 maximal zweigeschossig und ausschließlich mit Lagerhäusern bebaut werden darf.

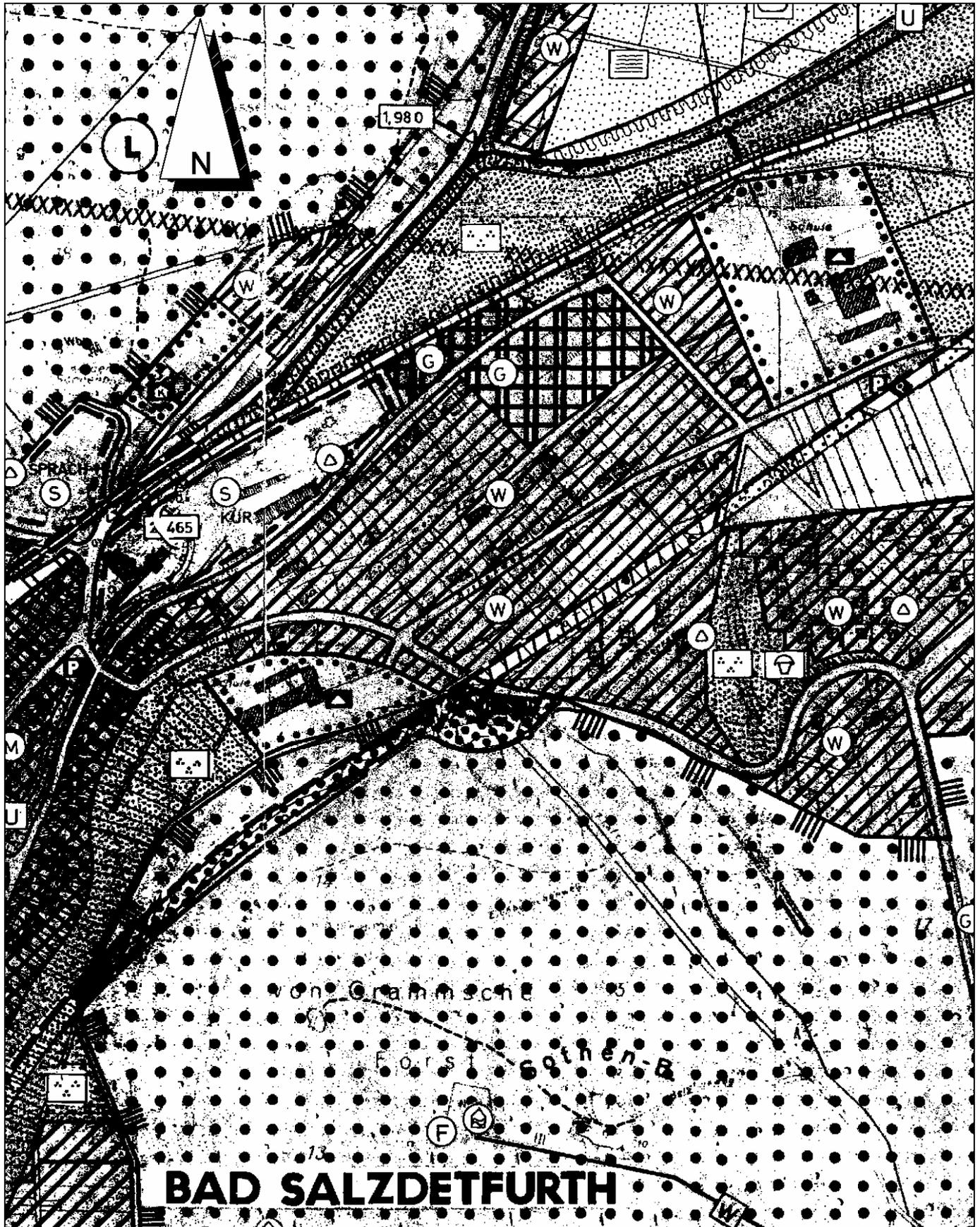
Der ursprüngliche Bebauungsplan wird für den Bereich der vorliegenden 3. Änderung im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.3 Denkmalschutz

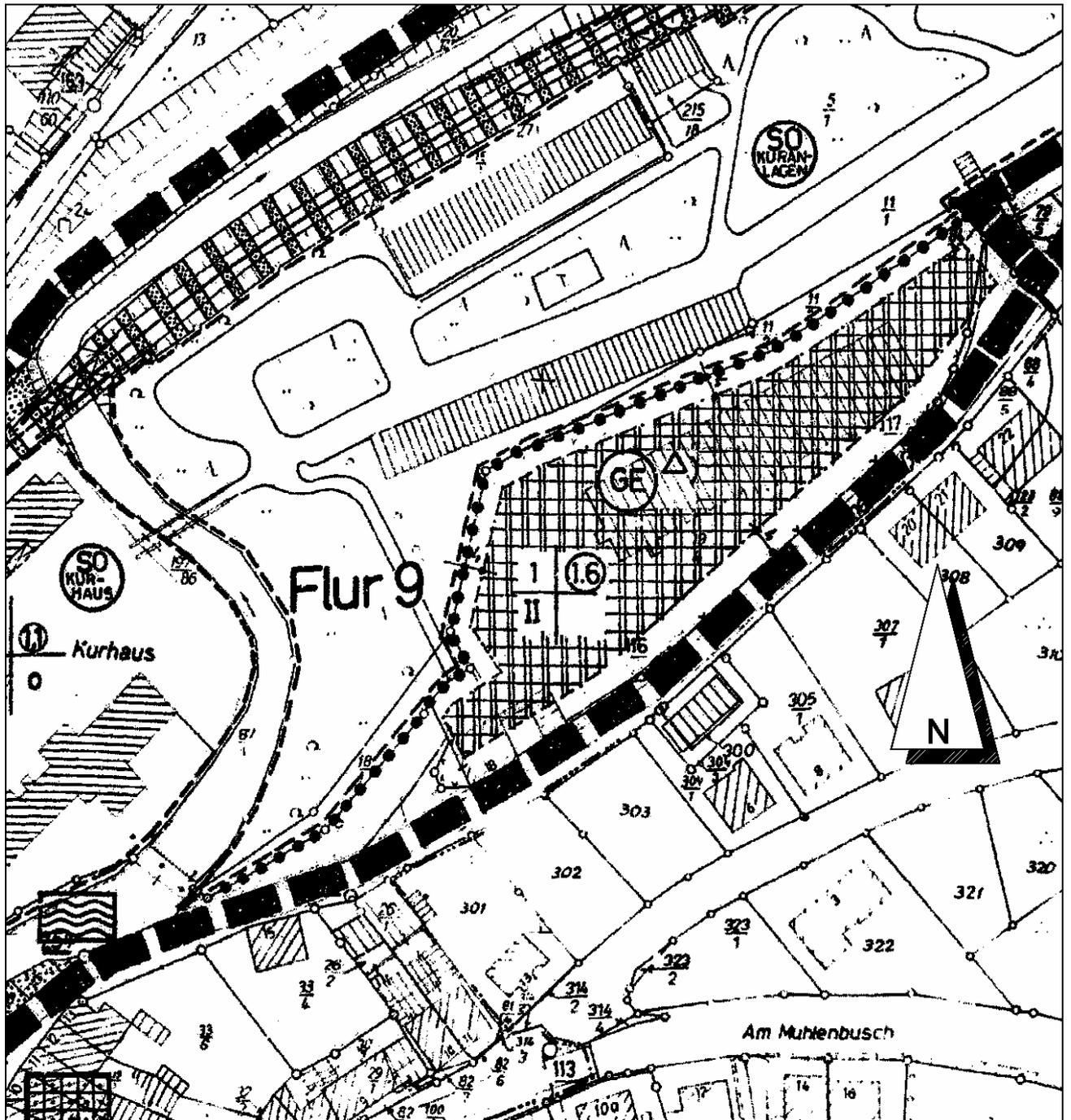
Das lang gestreckte Fachwerkgebäude im nördlichen Änderungsbereich unterliegt dem Denkmalschutz. Aufgrund dessen können aus denkmalschutzrechtlichen Gründen Anforderungen an Gebäude und Freiflächen gestellt werden, die über die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung hinausgehen. Für zukünftige Vorhaben muss dieser Umstand berücksichtigt werden. Die bauliche Umsetzung mit dem Ziel, dort Wohnungen zu erstellen, kann nur bei Anzeige der Maßnahme bei der Denkmalschutzbehörde und der Erlangung einer denkmalrechtlichen Genehmigung erfolgen.

In den unbebauten Randzonen des zu beplanenden Gebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Rodungsarbeiten, der Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten sind mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



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



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

Es ist beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches aufzugeben. Stattdessen soll das Grundstück in die südlich benachbarte Wohnbaunutzung einbezogen werden. Nach dem Flächennutzungsplan wird hier zwar eine Sonderbaufläche – Kur dargestellt, aber es handelt sich um den Übergangsbereich zwischen Kur und Wohnen, so dass angesichts der Tatsache, dass Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf ausgelegt werden müssen und dass die vorgesehene Festsetzung als Wohngebiet im Gegensatz zum bislang festgesetzten Gewerbegebiet keine Abweichung bedeutet, die die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berühren würde.

Die überbaubaren Flächen werden zwar nicht auf das denkmalgeschützte Gebäude bezogen, aber dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zu berücksichtigen. Wenn jedoch das Denkmal, aus welchen Gründen auch immer, wegfallen sollte, muss eine Bebauung innerhalb der jetzigen Gebäudegrenzen nicht mehr erzwungen werden. Eine Beschränkung der überbaubaren Flächen könnte somit in Zukunft bei einer nicht auszuschließenden Neubebauung eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erzwingen, die schon jetzt vermieden werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Planfassung erheblich gesenkt, da eine Grundflächenzahl von 1,0 in einem Wohngebiet nicht zulässig ist.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Sie ist durch die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung ist über die benachbarte Salinenstraße gesichert.

Unzulässige Immissionen, die von der weiter nördlich verlaufenden Bahnlinie Groß Düngen – Bodenbug ausgehen könnten, sind aufgrund der geringen Streckenbelastung und der hier verkehrenden geräuscharmen Triebwagen nicht anzunehmen.

### **4. Umweltbericht**

#### **4.1 Einleitung**

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung eines bisherigen Gewerbegebietes in ein Wohngebiet mit einem entsprechend verminderten Maß der baulichen Nutzung.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Änderungsbereich. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Auch das Landschaftskonzept für die Stadt Bad Salzdetfurth trifft keine besonderen Aussagen über Bestand oder Maßnahmen für diese Bereiche. Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung keine besondere Rolle.



**Blick von Südwesten nach Nordost**



**Blick von Osten nach Südwest**

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 sehr intensiv nutzbar. Konkret handelt es sich hier um ein gewerblich genutztes Grundstück, das durch Gebäude und Fahrflächen annähernd flächendeckend versiegelt ist. Zukünftig wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich vermindert, so dass bei einer Verwirklichung der Planung mit positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Die innerörtliche Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen wird vom Landkreis Hildesheim unter dem Aspekt der Einsparung von zusätzlichen Flächen begrüßt. Es solle versucht werden, möglichst viele Bodenfunktionen, die aufgrund der Vornutzung gestört sein können, wieder herzustellen (z.B. durch Entsiegelung).

Durch die Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründeten.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich in positiver Weise zu erwarten, wenn das Umfeld des vorhandenen Baudenkmals zukünftig weniger durch durchgehende Asphaltflächen bestimmt sein wird.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Planfassung durch die Rücknahme von Versiegelungen eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde die bisherige flächendeckende Versiegelung bestehen bleiben.

#### 4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung in Bezug auf Umweltbelange wurden keine besonderen Verfahren oder Techniken innerhalb der Untersuchungsmethodik verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind ebenfalls nicht aufgetreten.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen negativen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt vorgesehen, eben weil solche erheblichen Auswirkungen nicht eintreten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung zu positiven Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

## 5. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim hat mit Schreiben vom 30.10.2006 der Stadt mitgeteilt, dass aufgrund der ehemaligen Nutzungen des Salinengebäudes sich kein konkreter Anhaltspunkt für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast ableiten lässt. Die derzeit geplante Nutzung lässt darüber hinaus keine sensiblen Teilnutzungen wie z.B. Kinderspielfläche oder Nutzgarten erwarten. Es bestehen derzeit keine Notwendigkeit zur Durchführung orientierender Untersuchungen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Bedenken vorzutragen

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt für den Änderungsbereich 59 m<sup>2</sup> netto (= 2 % der zulässigen Geschossfläche). Dieser Bedarf kann auf dem südlich des Änderungsbereiches 1 an der Straße „Wermeierfeld“ zwischen den Hausnummern 15 und 17 vorhandenen Spielplatz gedeckt werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

vom 2.1.2007 bis einschließlich 2.2.2007

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

Bad Salzdetfurth , den 4.4.2007

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister



## 1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Es ist beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches aufzugeben. Stattdessen soll das Grundstück in die südlich benachbarte Wohnbaunutzung einbezogen werden. Nach dem Flächennutzungsplan wird hier zwar eine Sonderbaufläche – Kur dargestellt, aber es handelt sich um den Übergangsbereich zwischen Kur und Wohnen, so dass angesichts der Tatsache, dass Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf ausgelegt werden müssen und dass die vorgesehene Festsetzung als Wohngebiet im Gegensatz zum bislang festgesetzten Gewerbegebiet keine Abweichung bedeutet, die die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berühren würde.

Die überbaubaren Flächen werden zwar nicht auf das denkmalgeschützte Gebäude bezogen, aber dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zu berücksichtigen. Wenn jedoch das Denkmal, aus welchen Gründen auch immer, wegfallen sollte, muss eine Bebauung innerhalb der jetzigen Gebäudegrenzen nicht mehr erzwungen werden. Eine Beschränkung der überbaubaren Flächen könnte somit in Zukunft bei einer nicht auszuschließenden Neubebauung eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erzwingen, die schon jetzt vermieden werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Planfassung erheblich gesenkt, da eine Grundflächenzahl von 1,0 in einem Wohngebiet nicht zulässig ist.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Sie ist durch die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung ist über die benachbarte Salinenstraße gesichert.

Unzulässige Immissionen, die von der weiter nördlich verlaufenden Bahnlinie Groß Düngen – Bodenbug ausgehen könnten, sind aufgrund der geringen Streckenbelastung und der hier verkehrenden geräuscharmen Triebwagen nicht anzunehmen.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Änderungsbereich. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Auch das Landschaftskonzept für die Stadt Bad Salzdetfurth trifft keine besonderen Aussagen über Bestand oder Maßnahmen für diese Bereiche. Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung keine besondere Rolle.

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 sehr intensiv nutzbar. Konkret handelt es sich hier um ein gewerblich genutztes Grundstück, das durch Gebäude und Fahrflächen annähernd flächendeckend versiegelt ist. Zukünftig wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich vermindert, so dass bei einer Verwirklichung der Planung mit positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Die innerörtliche Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen wird vom Landkreis Hildesheim unter dem Aspekt der Einsparung von zusätzlichen Flächen begrüßt. Es solle versucht werden, möglichst viele Bodenfunktionen, die aufgrund der Vornutzung gestört sein können, wieder herzustellen (z.B. durch Entsiegelung).

Durch die Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründeten.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich in positiver Weise zu erwarten, wenn das Umfeld des vorhandenen Baudenkmals zukünftig weniger durch durchgehende Asphaltflächen bestimmt sein wird.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Planfassung durch die Rücknahme von Versiegelungen eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde die bisherige flächendeckende Versiegelung bestehen bleiben.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung in Bezug auf Umweltbelange wurden keine besonderen Verfahren oder Techniken innerhalb der Untersuchungsmethodik verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind ebenfalls nicht aufgetreten.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen negativen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt vorgesehen, eben weil solche erheblichen Auswirkungen nicht eintreten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung zu positiven Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass aufgrund der ehemaligen Nutzungen des Salinengebäudes sich kein konkreter Anhaltspunkt für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast ableiten lässt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt für den Änderungsbereich 59 m<sup>2</sup> netto (= 2 % der zulässigen Geschossfläche). Dieser Bedarf kann auf dem südlich des Änderungsbereiches 1 an der Straße „Wermeierfeld“ zwischen den Hausnummern 15 und 17 vorhandenen Spielplatz gedeckt werden.

Das lang gestreckte Fachwerkgebäude im nördlichen Änderungsbereich unterliegt dem Denkmalschutz. Aufgrund dessen können aus denkmalschutzrechtlichen Gründen Anforderungen an Gebäude und Freiflächen gestellt werden, die über die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung hinausgehen. Für zukünftige Vorhaben muss dieser Umstand berücksichtigt werden. Die bauliche Umsetzung mit dem Ziel, dort Wohnungen zu erstellen, kann nur bei Anzeige der Maßnahme bei der Denkmalschutzbehörde und der Erlangung einer denkmalrechtlichen Genehmigung erfolgen.

In den unbebauten Randzonen des zu beplanenden Gebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Rodungsarbeiten, der Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten sind mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen**

Anregung: Im betroffenen Gebiet, so der **Landkreis Hildesheim**, befindet sich ein Werksgebäude, das Baudenkmal ist und an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Zukünftige Vorhaben müssen diesen Umstand berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung mit dem Ziel, dort Wohnungen zu erstellen, kann nur bei Anzeige der Maßnahme bei der Denkmalschutzbehörde und der Erlangung einer denkmalrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Abwägung: Dies ist bekannt und wird beachten. In der Begründung wird noch einmal ausdrücklich hierauf hingewiesen.

Anregung: In den unbebauten Randzonen des zu beplanenden Gebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Rodungsarbeiten, der Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten sind mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Abwägung: Dies wird ebenfalls in der Begründung dargestellt.

Anregung: Die innerörtliche Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen wird unter dem Aspekt der Einsparung von zusätzlichen Flächen begrüßt. Es sollte versucht werden, möglichst viele Bodenfunktionen, die aufgrund der Vornutzung gestört sein können, wieder herzustellen (z.B. durch Entsiegelung).

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung: Aufgrund der ehemaligen Nutzungen des Salinengebäudes lässt sich kein konkreter Anhaltspunkt für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast ableiten. Die derzeit geplante Nutzung lässt darüber hinaus keine sensiblen Teilnutzungen wie z.B. Kinderspielfläche oder Nutzgarten erwarten. Es besteht derzeit keine Notwendigkeit zur Durchführung orientierender Untersuchungen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung so berücksichtigt.

Anregung: Die Planung sieht Entsiegelungsmaßnahmen vor, was sehr begrüßt wird. Sofern im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen auf dem Gelände sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast ergeben sollten, wären diese dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach abfall- bzw. bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu bearbeiten.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls und zu gegebener Zeit berücksichtigt werden.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **E.ON Avacon AG, Sarstedt** keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass geplante und vorhandene Bauten von der E.ON Avacon mit Gas versorgt werden können.

Abwägung: In der Begründung ist enthalten, dass die Situation von Ver- und Entsorgung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird.

Anregung: Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz von vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen gebeten.

Abwägung: Dies ist hier nicht der Fall.

Anregung: Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen von Seiten der **Mobility Networks Logistics, Hannover** keine Bedenken. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe von Bahnanlagen befindet, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Immissionen nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen sind.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass aufgrund der geringen Streckenbelastung und der hier verkehrenden Geräuscharmen Triebwagen unzulässige Immissionen nicht anzunehmen sind. Zwischen dem Planbereich und der Bahnstrecke befindet sich sogar der Kurpark, für den gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet mit einem noch höheren Ruhebedürfnis zu rechnen ist.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die den Bebauungsplan wurde vom Rat am 23.3.2006 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 2.1.2007 bis einschließlich 2.2.2007 durchgeführt, nachdem sie am 18.12.2006 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 22.3.2007 als Satzung beschlossen sowie am 16.5.2007 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 18.5.2007

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister