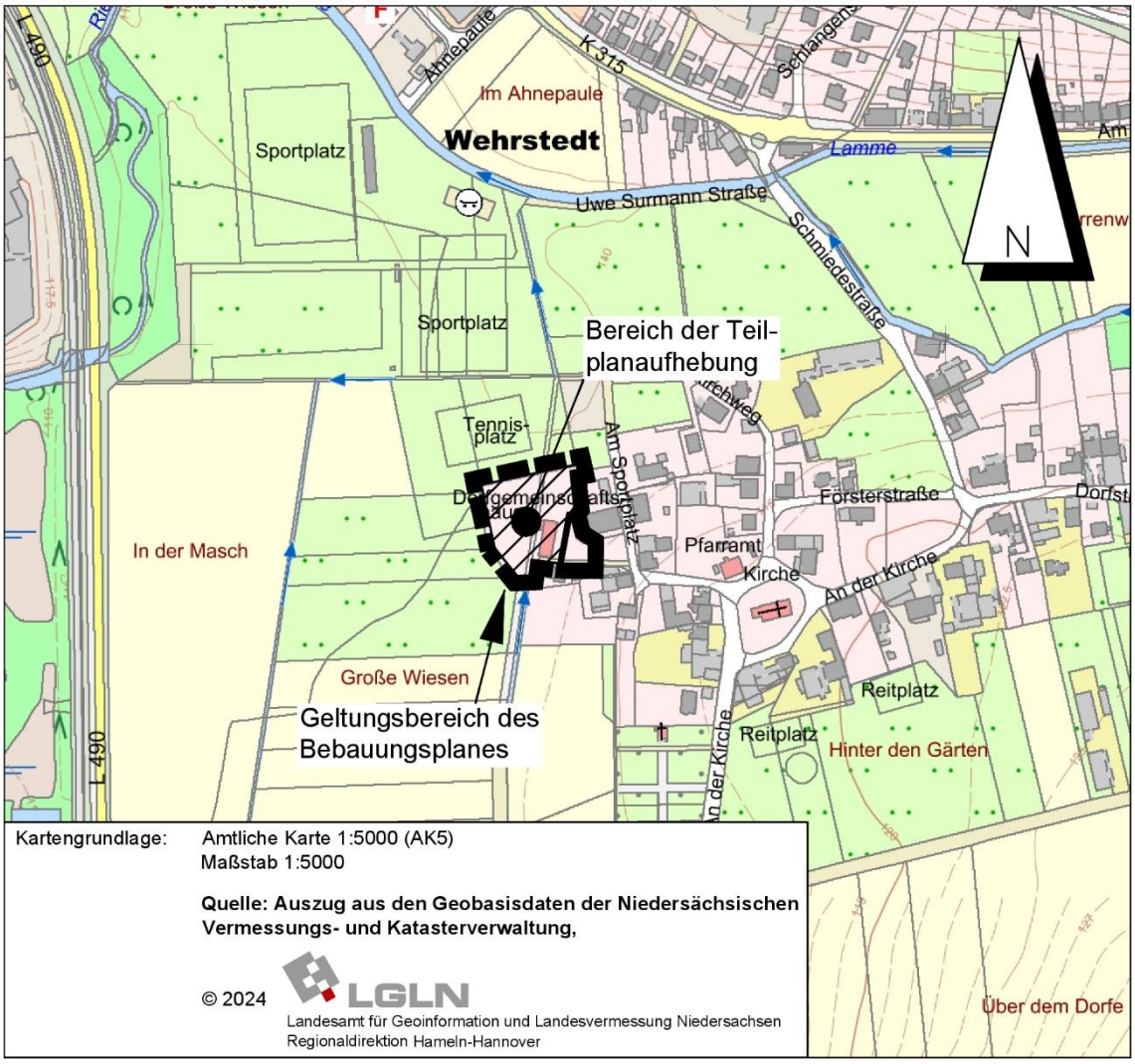
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 a BauGB i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
21.3.2025			

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „AM SPORTPLATZ“
MIT TEILAUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "SPORT- UND FREIZEITPARK"
UND MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sportplatz“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19. Sport- und Freizeitpark beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwestlichen Bereich des Stadtteils Wehrstedt und umfasst das Grundstück des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses sowie den Schulhof der vormals im ehemaligen Dorfgemeinschaftshaus untergebrachten Grundschule.

1.3 Teilaufhebung

Der Planbereich überdeckt einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport. und Freizeitpark“, der mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt. Die Nutzung der benachbarten Tennisanlage wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzdetfurth wird gegenwärtig die Darstellung eines Sondergebietes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf den Flächen der ehemaligen Tennisanlage angestrebt. Es besteht somit der planerische Wille der Stadt, die Flächen des ehemaligen Tennisplatzes künftig einer anderen Nutzung zuzuführen. Die benachbarte ehemalige Tennisplatzanlage steht somit der Umnutzung des Planbereiches des vorliegenden Bebauungsplans mit Teilplanaufhebung nicht entgegen.

2 Anlass der Planung (Planungserfordernis)

Das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus und der sich auf dem Grundstück befindende Schulhof der ehemaligen Grundschule liegen derzeit brach, da die bisherige Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus aufgegeben wurde. Um die Flächen einer den Ort Wehrstedt sinnvoll ergänzenden Nutzung zuzuführen, ist die Errichtung von Wohnanlagen geplant. Diese sollen in Bungalowform so gestaltet werden, dass sie ebenerdig bewohnt und barrierefrei zugänglich sind. Auf diese Weise soll ein Wohnungsangebot für Senioren geschaffen werden, welches das bisherige Angebot in Wehrstedt ergänzt.

Um die Neuerrichtung planerisch zu steuern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden; dieser ist auch erforderlich, da sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die sie umgebende Bebauung einfügt.

3 Verfahren

Da die in Anspruch genommenen Flächen zwar am Rand des Siedlungsbereiches liegen, jedoch bereits baulich genutzt wurden und zum aktuellen Zeitpunkt brachliegen, kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem kann ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen dient der Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtung angepasst.

4 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus Bungalows zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes und Ergänzung des Wohnflächenangebotes um ebenerdige und barrierefrei zugängliche und bewohnbare Wohnflächen ermöglicht werden. Hierzu soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Es werden die Flächen des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses in Anspruch genommen, das derzeit brach liegt. Vor der Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus diente das Gebäude als Grundschule. In dieser Zeit diente der nördliche Teil des Planbereichs als Schulhof und wurde dementsprechend großflächig versiegelt. Durch die vorgesehenen Festsetzungen und das Bebauungskonzept wird sichergestellt, dass der durch den ehemaligen Schulhof vorliegende hohe Versiegelungsgrad deutlich gesenkt wird und die Flächen des Planbereichs einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung, eine Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich der Planung auf der grünen Wiese vorzuziehen. Die Planung schafft ferner die Grundlage, um den städtebaulichen Missstand des leerstehenden ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses zu beheben.

5 Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Hildesheim stellt zeichnerisch und nachrichtlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dar.

Textlich wird im RROP dargelegt, dass in allen Ortsteilen im Landkreis Hildesheim eine angemessene Eigenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bei nachgewiesener Erforderlichkeit zulässig sei. Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Kleine und kleinste Orte des ländlich strukturierten Raums ohne eigene Versorgungseinrichtungen und mit nur mäßiger Verkehrsanbindung sollen nicht mehr wachsen als es der eigene Bedarf rechtfertigt. Dabei soll als Richtgröße für Eigenentwicklung ein Wert von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner angenommen werden.

Wehrstedt hat 1.040 Einwohner, somit können pro Jahr drei Wohneinheiten und innerhalb des für die Geltungsdauer von Flächennutzungsplänen üblichen Zeitraumes von 10 Jahren 30 Wohneinheiten im Rahmen der oben dargestellten Regelung entwickelt werden. Aufgrund des der Planung zu Grunde liegenden Bebauungskonzeptes ist davon auszugehen, dass im Planbereich 6 Wohneinheiten entstehen.

Zudem handelt es sich nicht um eine Ortsentwicklung in den Außenbereich. Bereits zum Ort gehörende und baulich genutzte Flächen werden lediglich einer anderen Nutzung zugeführt.

Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung sind somit durch diese Bebauungsplanung nicht negativ betroffen.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt bislang eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

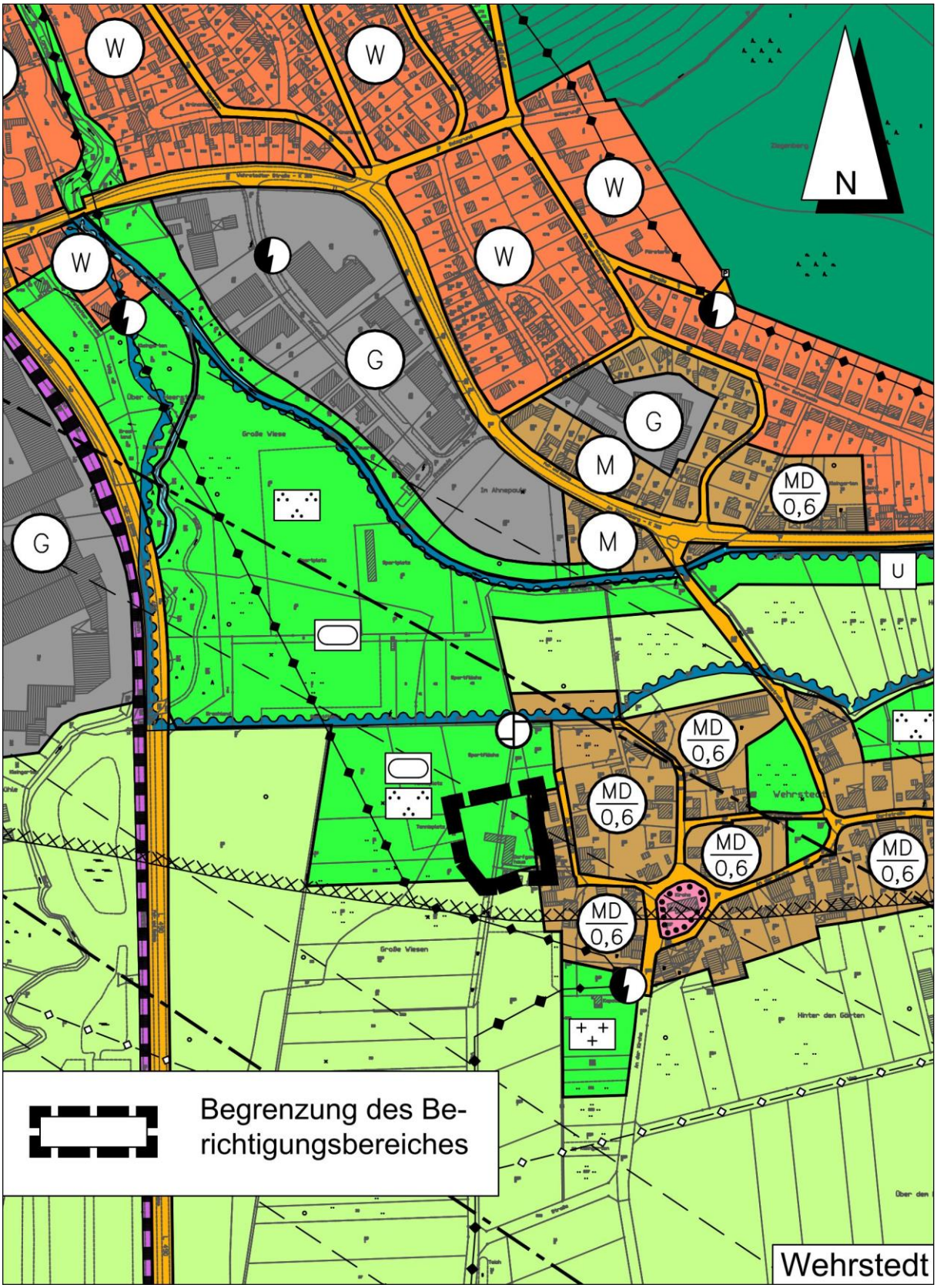
Aufgrund der Planungsziele dieses Bebauungsplans wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zukünftig eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

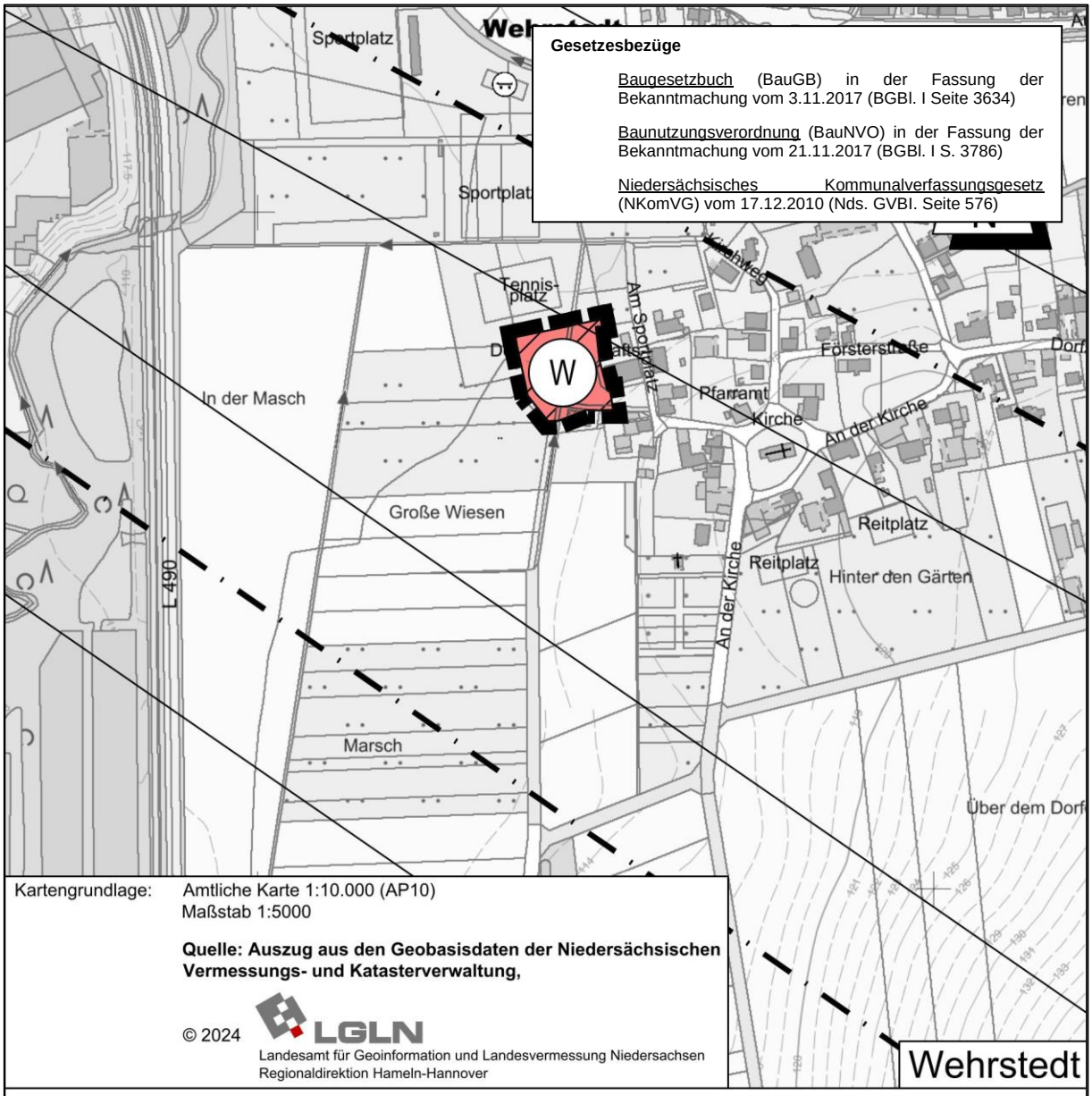
Der Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzdetfurth wird zudem die Darstellung eines Sondergebietes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen angestrebt, welches die Flächen der ehemaligen Tennisanlage umfasst. Hier wird ergänzend zum vorliegenden Verfahren die planerische Konzeption der Stadt zum Ausdruck gebracht, die vormalige Nutzung als Tennisplatz der nördlich an den Planbereich angrenzenden Flächen nicht wieder aufzunehmen.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576)

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:10.000 (AP10)
Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

W — Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des Berichtigungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

5.3 Bisherige Bebauungsplanung

Ein Bebauungsplan liegt für den überwiegenden Teil des Planbereiches vor. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sport und Freizeitpark“ setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sportplatz“ öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Zudem wird eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse von 2, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des geplanten eingeschossigen Wohnvorhabens nicht, weshalb der Bebauungsplan Nr. 19 in den Bereichen teilaufgehoben wird, welche durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 überdeckt werden.

5.4 Natur und Landschaft

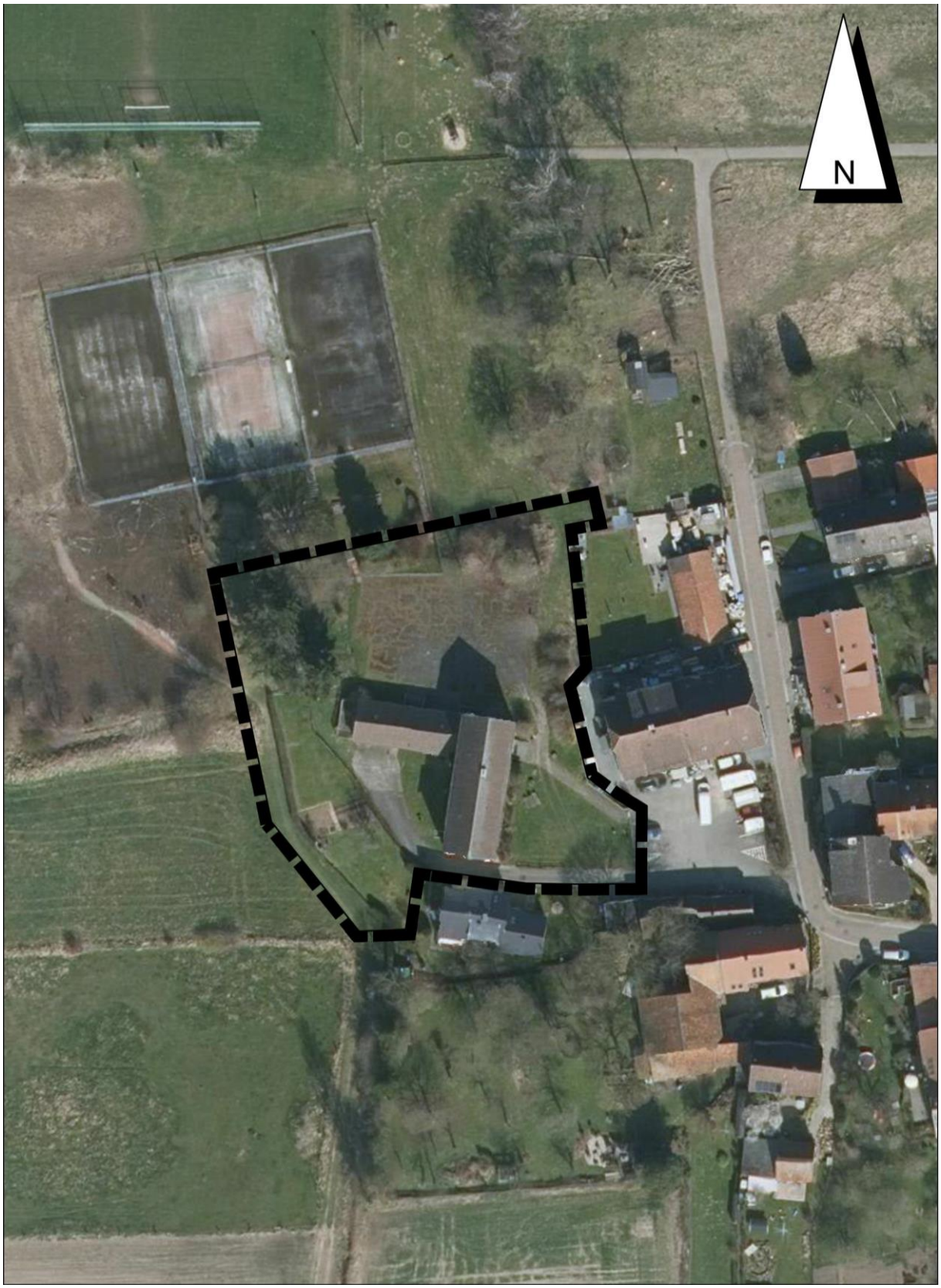
Im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes wird, wie in Kapitel 3 beschrieben, auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft kann zunächst festgestellt werden, dass der Bestand durch die bestehende Bebauung und die großflächig versiegelte Fläche des ehemaligen Schulhofes geprägt ist. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden, eine Ausnahme bildet eine in Ansätzen vorhandene Heckenstruktur im Südwesten des Planbereiches. Diese soll durch eine Fläche für Anpflanzungen im Bebauungsplan gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Bereich des versiegelten ehemaligen Schulhofes, welcher im folgenden Luftbild als graue Fläche nördlich des Gebäudes im Planbereich erkennbar ist, findet durch die Planung eine Aufwertung statt. Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der vorgesehenen Nutzung durch neu zu errichtende Wohngebäude mit Gartenland kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Asphaltfläche entsiegelt und nur in Teilen wieder versiegelt wird.

Im Bereich des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses wird ebenfalls Gartenland entwickelt und die bestehende Hecke gesichert. Insofern kann festgestellt werden, dass die Planung mit den Belangen von Natur und Landschaft als vereinbar angesehen werden kann, da deren bestehende Qualitäten gesichert und der Missstand der bestehenden großflächigen Versiegelung behoben wird.

Luftbild (M 1:1.000), Quelle Luftbild: © GeoBasis-DE/LGLN 2025



5.5 Denkmalschutz

Angrenzend an den Planbereich befindet sich westlich das ehemalige Denkmal Am Sportplatz 10 und 10a. Da es sich um ein ehemaliges Denkmal handelt, sind denkmalschutzrechtliche Anforderungen an die spätere Ausführungsplanung nicht zu erwarten. Für die Ebene des Bebauungsplans kann festgestellt werden, dass etwaige im Verfahren zu Tage tretende denkmalschutzrechtliche Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sind und dies auch grundsätzlich möglich ist.

5.6 Schallschutz

Die Nutzung der benachbarten Tennisanlage wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Die Anlage liegt brach und ist nicht mehr nutzbar. Zudem besteht der planerische Wille der Gemeinde, die entsprechenden Flächen künftig durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu nutzen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine schalltechnische Belastung des Plangebietes durch die ehemalige Tennisanlage nicht vorliegen wird. Nördlich des aufgegebenen Tennisplatzes befindet sich ein aktiv genutzter Sportplatz, zudem ist durch die Landesstraße 490 und die Kreisstraße 315 sowie durch den Bahnverkehr auf der Bahnstrecke zwischen Bad Salzdetfurth und Bodenburg mit auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Schall-Immissionsbetrachtung durch das Büro Dietze Akustik und Bauphysik, Hildesheim, durchgeführt. Diese zeigte, dass die prognostizierten Beurteilungspegel in Bezug auf Verkehrslärm und Sportlärm die schalltechnischen Orientierungswerte der Din 18005 Schallschutz im Städtebau einhalten und zum Teil deutlich unterschreiten und aus schalltechnischer Sicht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO möglich ist.

6 Die Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine der Erschließung dienende private Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage und Größe des Planbereiches wird eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen als nicht erforderlich angesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende und der Nachbarschaft angepasste Bebauung. Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise stellt hierbei einen geeigneten Übergang von freier Landschaft zum Ortsteil Wehrstedt sicher.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die möglichen Gebäudestellungen werden durch die Schaffung eines konkreten Baufensters durch die Festsetzungen von Baugrenzen gesteuert, um einen als Hausgarten genutzten freibleibenden Bereich im südwestlichen Teil des Planbereichs zu erwirken.

6.4 Grünfestsetzungen

Wie bereits in Kapitel 5.4 beschrieben, erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung, um die Entwicklung und den Erhalt einer Heckenstruktur im Südwestlichen Planbereich sicherzustellen und so den optischen Eindruck einer Eingrünung zu verfestigen.

6.5 Private Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche, welche wiederum an die Straße „Am Sportplatz“ anschließt. Die Erschließung ist daher als gesichert anzusehen.

6.6 Nachrichtliche Darstellungen

Westlich an den Planbereich angrenzend befindet sich ein Überschwemmungsgebiet, dass jedoch außerhalb des Planbereichs liegt und somit nicht beeinträchtigt wird.

7 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

7.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Da der Planbereich bereits erschlossen und baulich genutzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherstellung von Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich ist.

8 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,3497 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	0,3382 ha
Verkehrsfläche	0,0115 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 801

„Am Sportplatz““

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister