BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

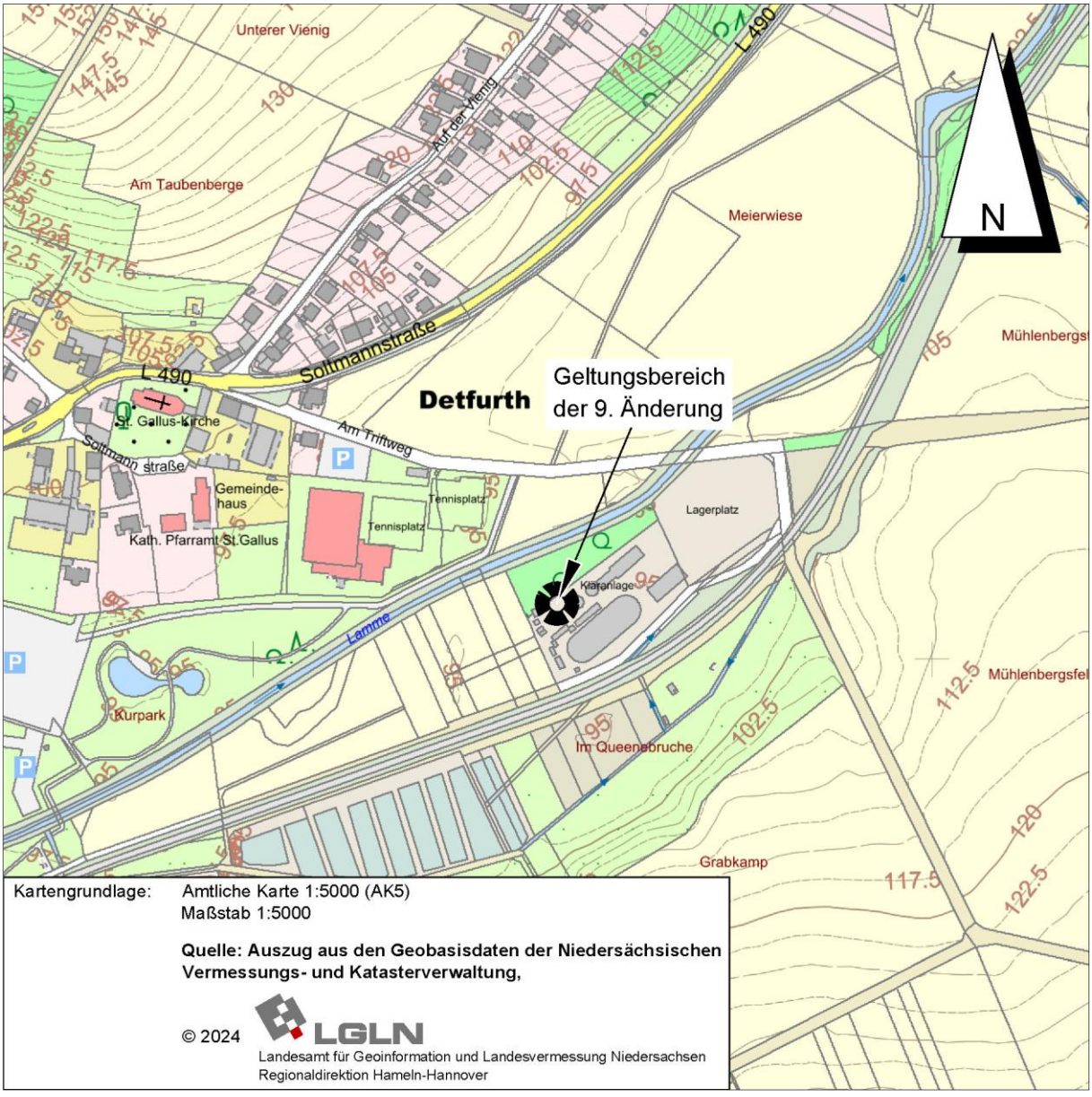
Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
29.2.2024			

STADT BAD SALZDETFURTH

OS DETFURTH

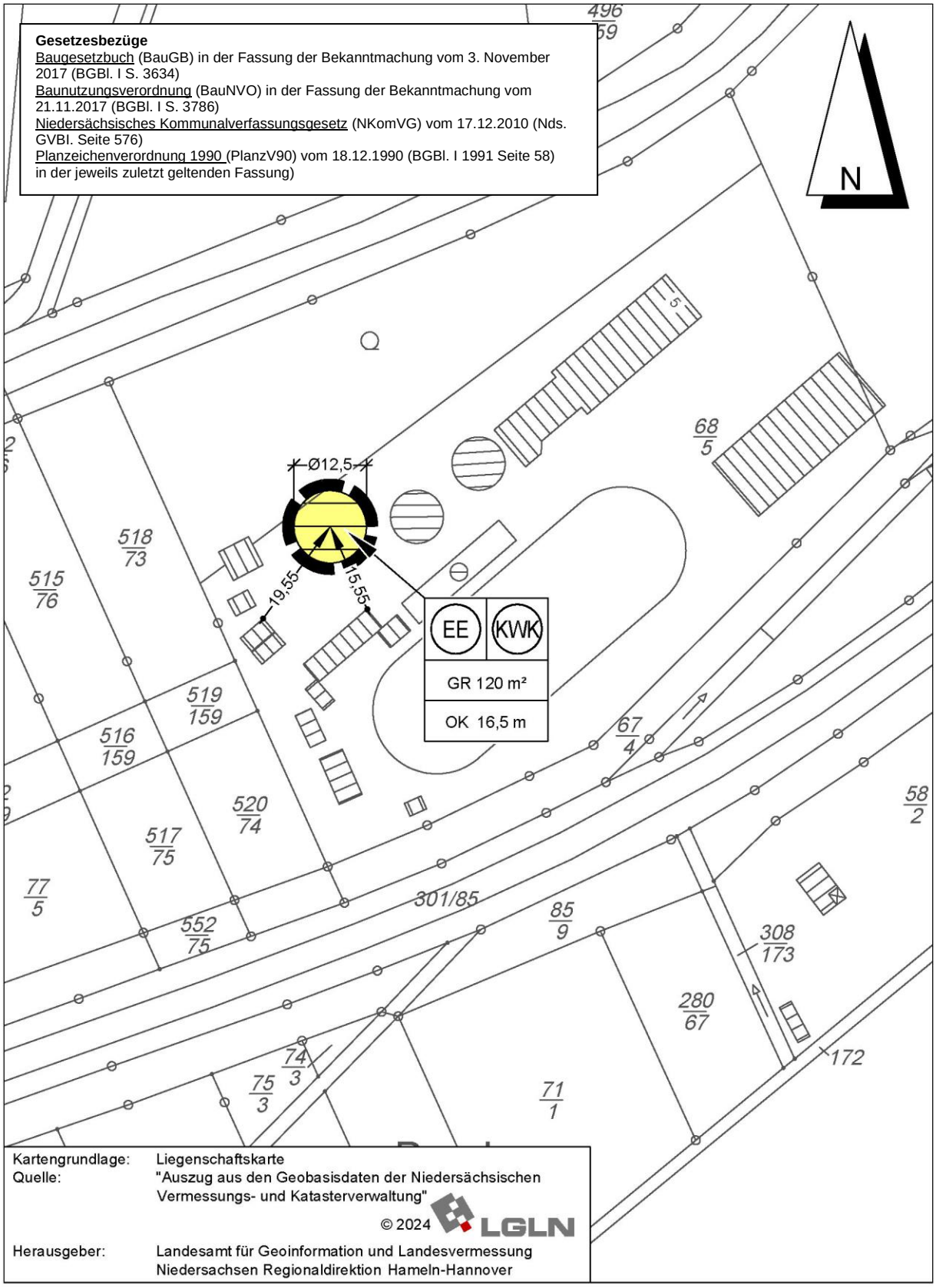
BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 9. ÄNDERUNG



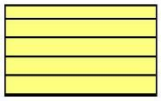
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 9. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



Erneuerbare Energien

Kraft-Wärme-Kopplung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 120 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 16,5 m Oberkante als Höchstmaß

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper, gemessen an jedem Schnittpunkt der Außenwände, über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungssauschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Detfurth Flur: 1

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 056-L4-11/2024, Stand vom 03.02.2024).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim -

Siegel

……
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2024

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

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. 2a 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung der 9. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 9. Änderung befindet sich im Osten Detfurths südlich der Straße „Am Triftweg“ zwischen der Lamme und der Bahnstrecke. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt in seiner zuletzt geltenden Fassung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar. Aufgrund geänderter Zielvorstellungen für eine Teilfläche des Bauhofes wurde dort eine Fläche für Versorgungsanlagen und unter anderem für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken vorgesehen. Ein entsprechender Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanung wird im Folgenden dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

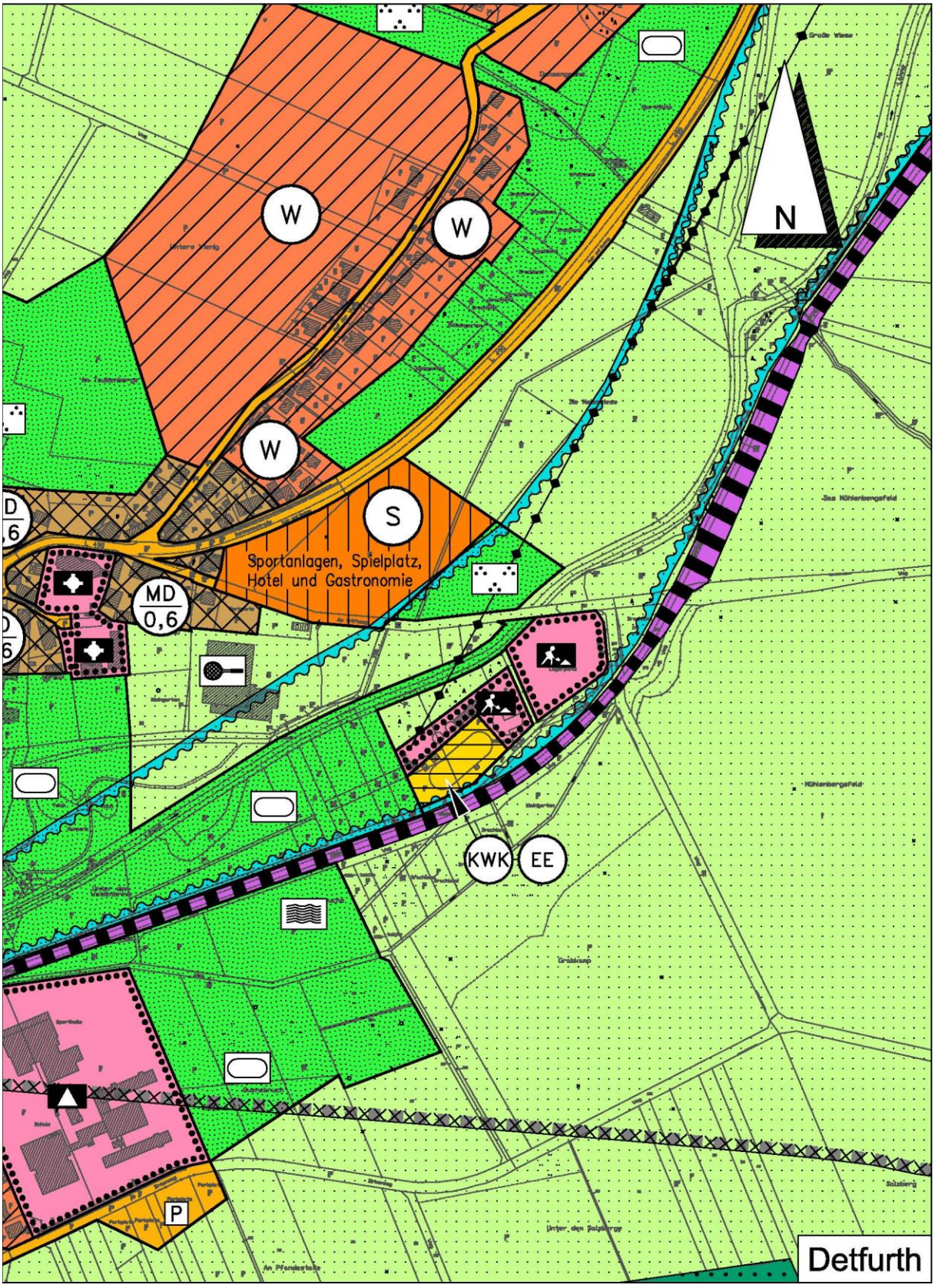
Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest.

Die 1. bis 4. sowie die 7. Und 8. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung. Innerhalb der 5. Änderung wurde die vorherige Festsetzung für eine Kläranlagenanlage zugunsten des Bauhofes aufgegeben. In der 6. Änderung wurde unmittelbar benachbart ein Teil der Bauhoffestsetzung durch einer Fläche für die Versorgung ersetzt.

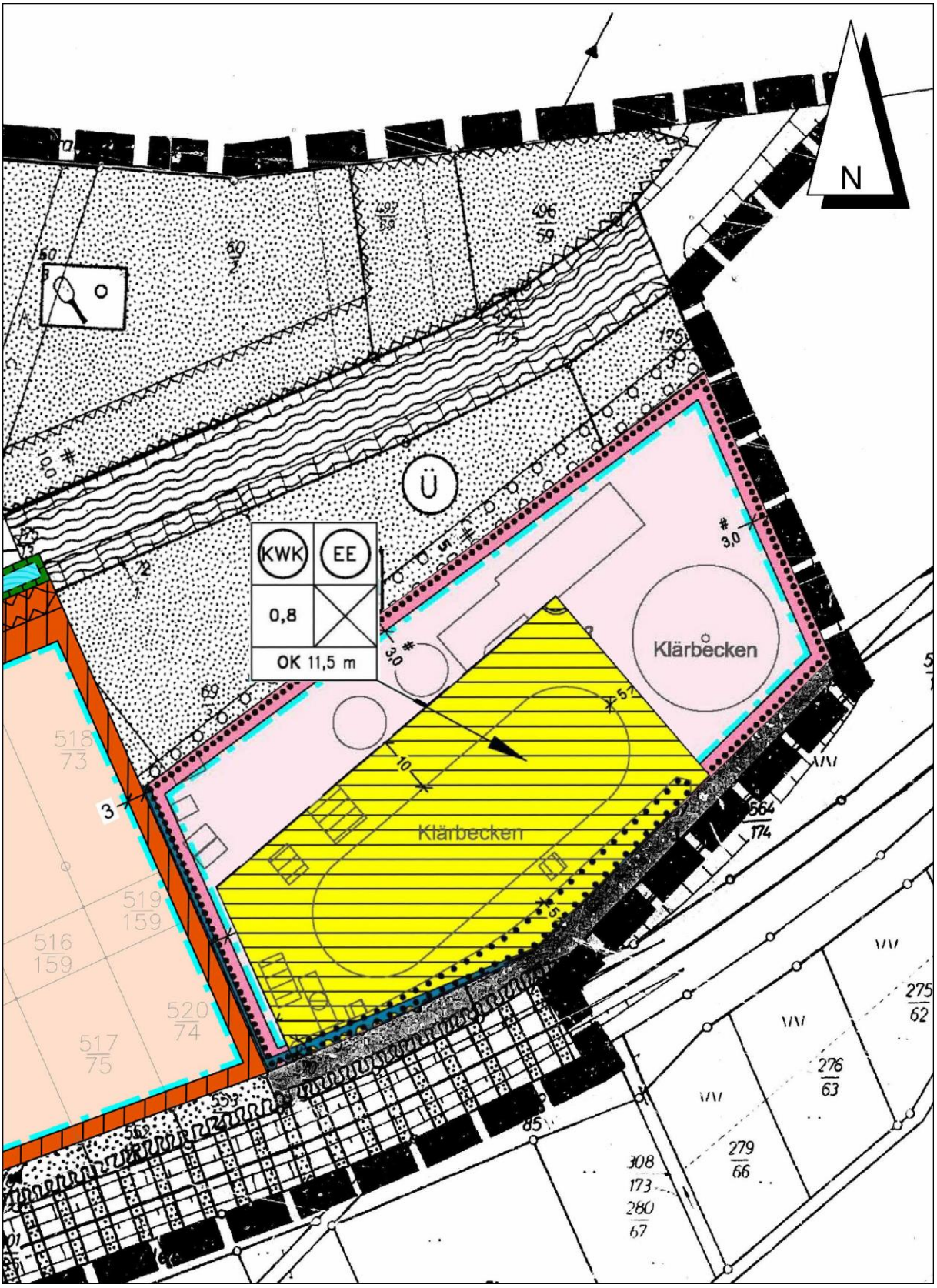
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um eine Fläche, die früher durch eine Kläranlage genutzt war und insofern technischen Zwecken dient. Nördlich zur Lamme hin grenzt ein Grünbestand an, während das Kläranlagengelände selbst intensiv baulich genutzt ist.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteten Änderungen und Berichtigungen, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum mit eingearbeiteter 1., 5. und 6. Änderung (Maßstab 1 : 2.000)



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau. Energie und Geologie hat während des Verfahrens zur 5. Änderung dieses Bebauungsplanes für diesen Bereich darauf hingewiesen, dass im Untergrund der ausgewiesenen Planungsfläche lösliche Gesteine in einer Tiefe liegen, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe seien selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle befinden sich in mehr als 2 km Entfernung nordwestlich der Planungsfläche. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung seien für im Planungsbereich geplante Bauwerke nicht erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll durch die Bioenergie Bünte im Änderungsbereich ein Warmwasserspeicher als Puffer zur Speicherung von Wärmeenergie der Biogasanlage errichtet werden können. Da im Bereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ innerhalb der dortigen Versorgungsfläche für erneuerbare Energie / Kraftwärmekopplung kein ausreichender Platz vorhanden ist, wird der Standort unmittelbar nördlich an ihn angrenzend vorgesehen. Nach Auskunft des Landkreises Hildesheim ist ein Warmwasserspeicher nicht dem Bauhof zuzuordnen, so dass eng begrenzt auf den notwendigen Standort ebenfalls eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung erneuerbare Energie / Kraftwärmekopplung vorgesehen wird. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden dadurch nicht in einem wesentlichen Maß in Frage gestellt.

Es wird ein Maß der baulichen Nutzung festgelegt, um deutlich zu machen, welche Größenordnung die hier vorgesehenen Anlagen haben können.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und §4 (1) BauGB nicht durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

5. Zur Verwirklichung der 9. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung nicht bekannt.

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 und bleibt unverändert.

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

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

vom bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister