

ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

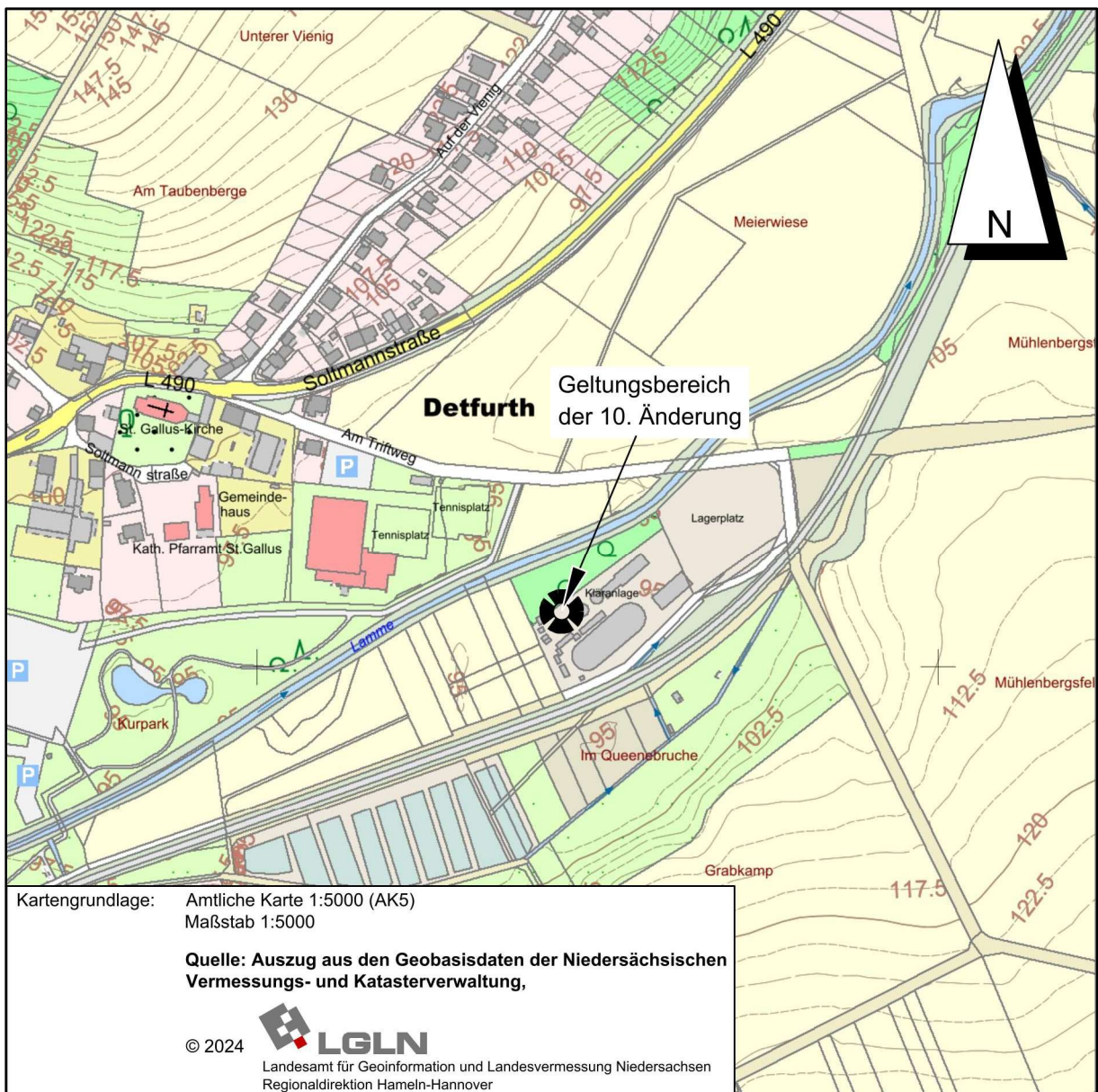
Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	Gemäß § 10 (1) BauGB	Gemäß § 10 (3) BauGB
22.5.2025			

STADT BAD SALZDETFURTH

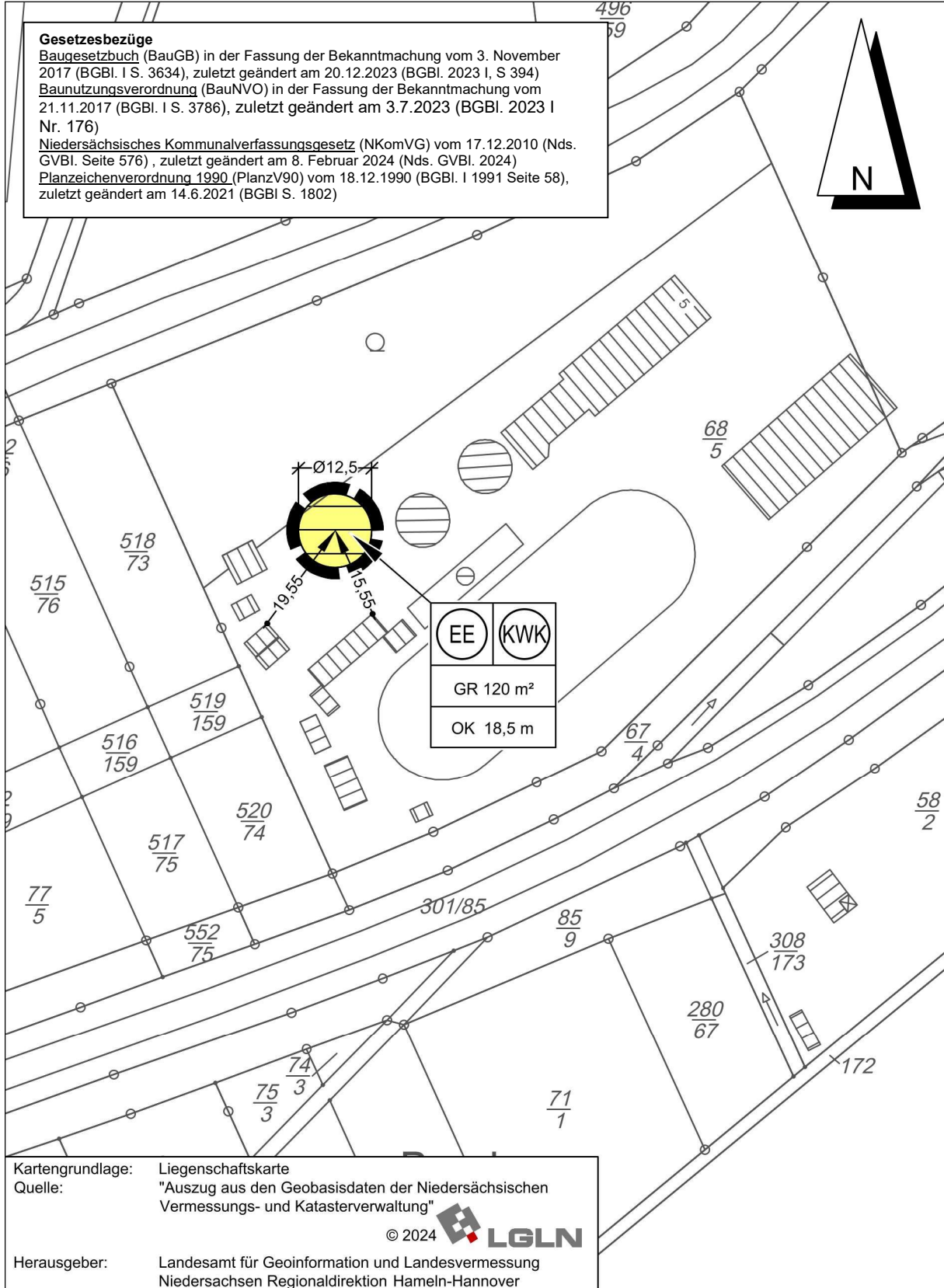
OS DETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 10. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 10. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, 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 18,5 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 Oberkante der Hauptbaukörper über gewachsenem Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) 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), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, S 394), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel gez. Gryschka
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.3.2025 die Aufstellung der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel gez. Gryschka
Bürgermeister

Planunterlage

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

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



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 18.11.2025

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim -

...gez. Münstedt, VmOR ...
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2025

gez. Keller



Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.3.2025 dem Entwurf der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.3.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.3.2025 bis einschließlich 25.4.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel gez. Gryschka
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 1.7.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel

gez. Gryschka
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB am 16.7.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 10. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes ist damit am 16.7.2025 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel

gez. Gryschka
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 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 10. 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)

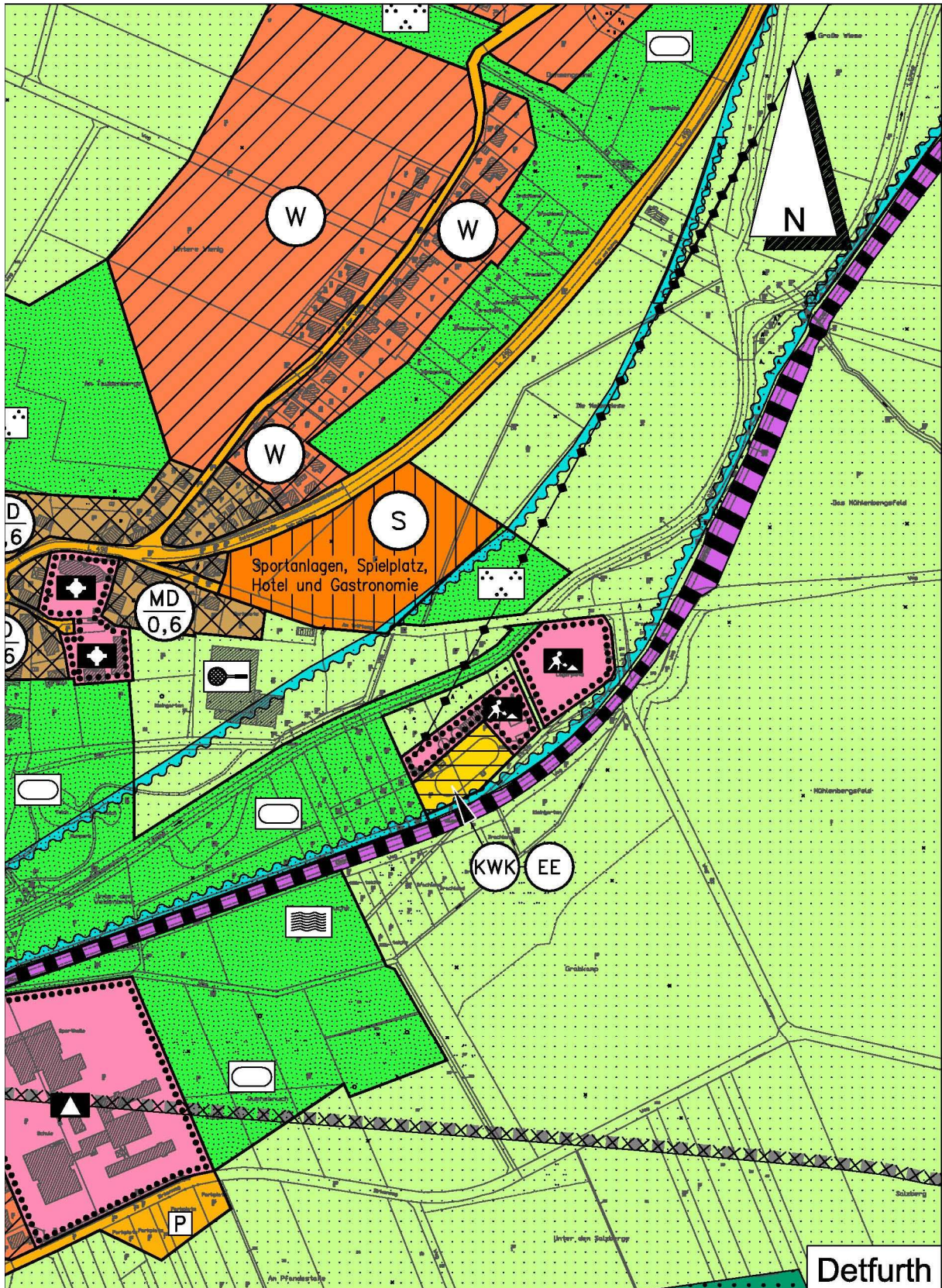
Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest.

Die 1. Bis 4. Sowie die 7. Und 8. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 10. 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. Die 9. Änderung sieht für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung eine Oberkante der Außenwände über gewachsenem Boden von 16,5 m vor.

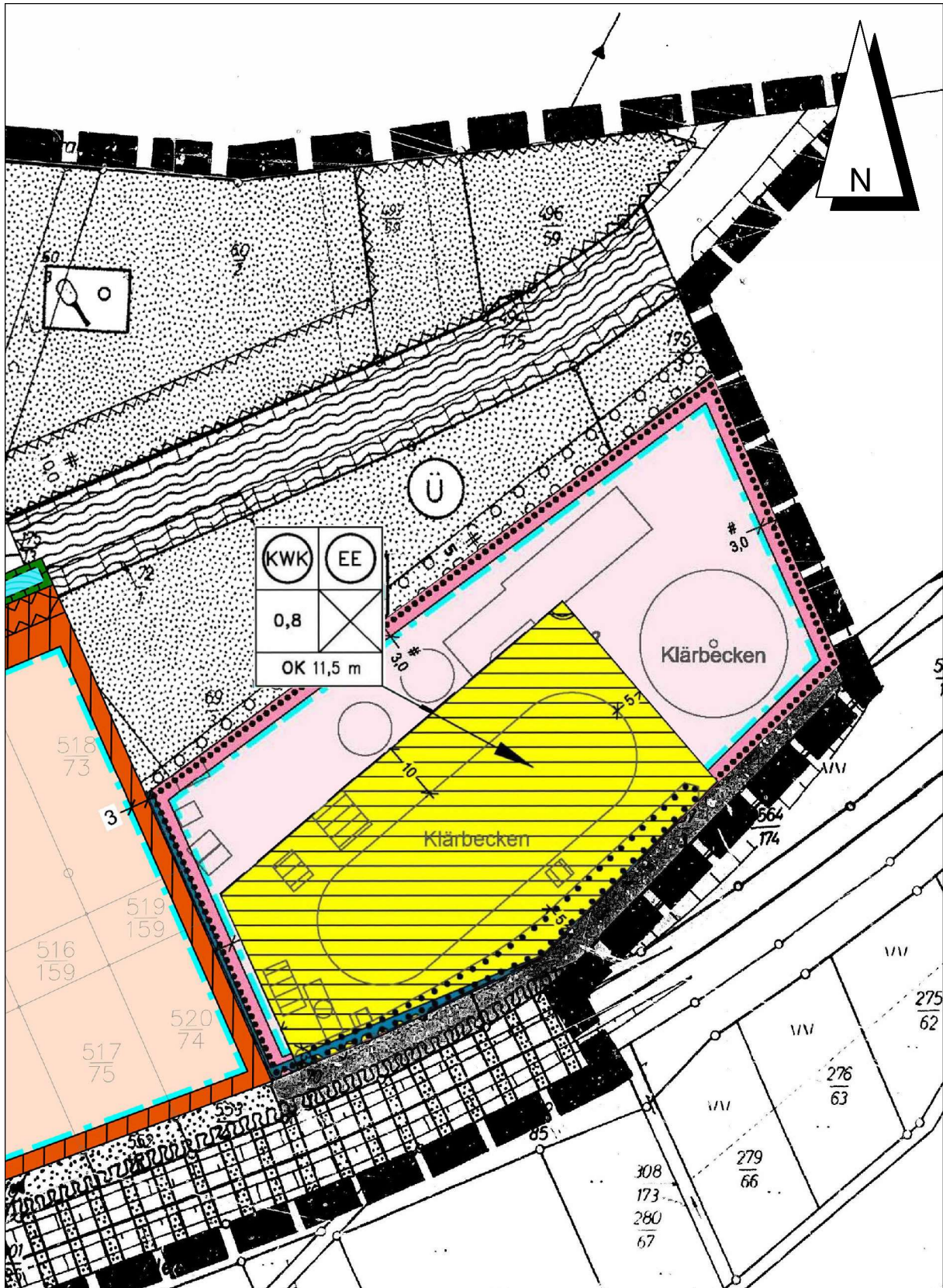
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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.

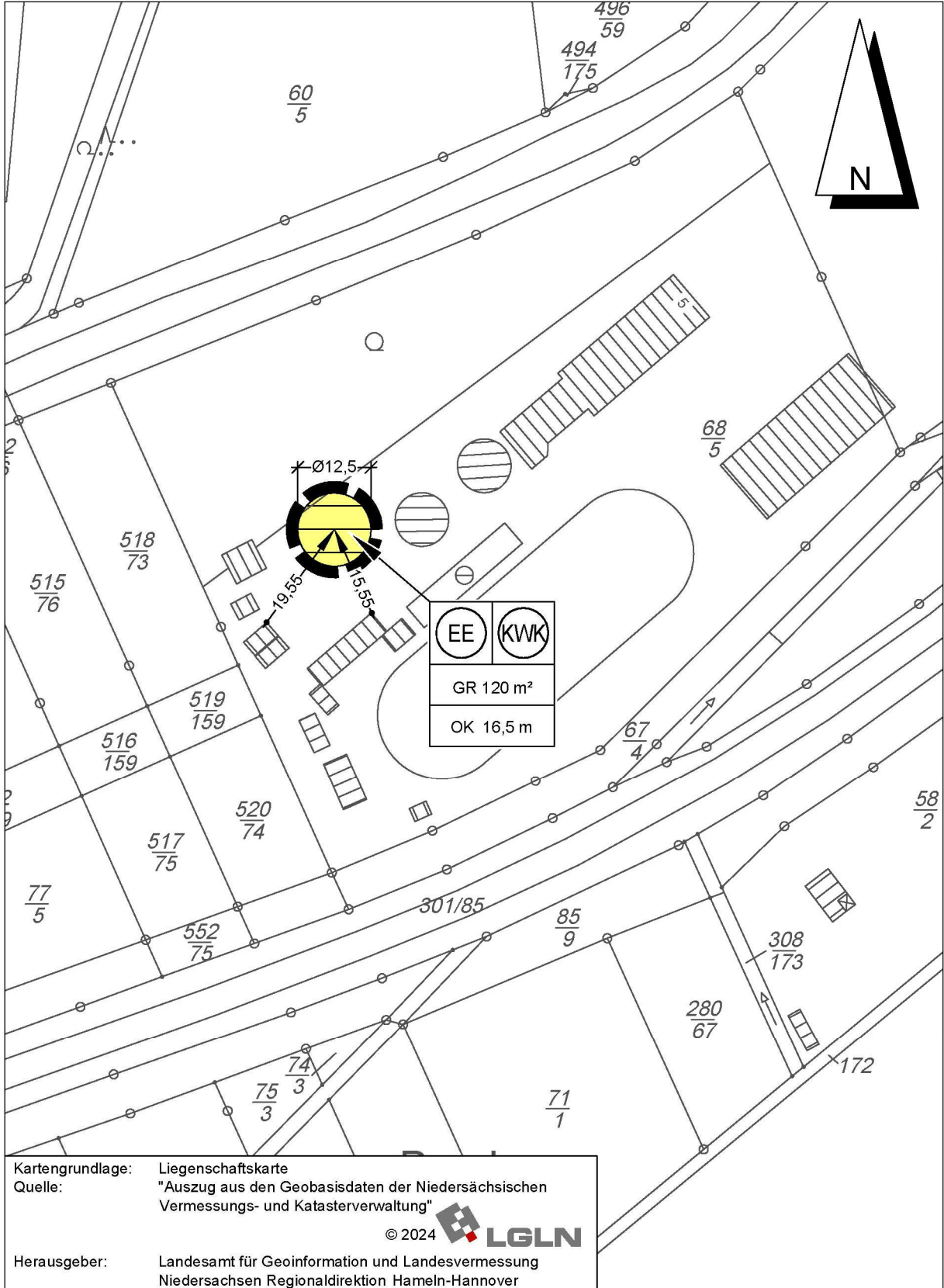
**Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten Änderungen und Berichtigungen, M 1 : 5.000**



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



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



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 Bunte 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 vorgesehene Anlage haben kann.

Gegenüber der 9. Änderung wird größere maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlage festgesetzt, da sich das Baukonzept der Vorhabenträgers geändert hat. Dem will die Stadt Bad Salzdetfurth durch die vorliegende 10. Änderung Rechnung tragen, da sie da Vorhaben im öffentlichen Interesse für sinnvoll hält und es dementsprechend unterstützen will.

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 10. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass das den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 betreffende Grundstück (Gemarkung Detfurth, Flur 1, Flurnummer 85/5) Bestandteil der ehemaligen Kläranlage Detfurth und ist somit als Altlastenverdachtsfläche zu betrachten sei. Aus Unterlagen zu vorangehenden Planungsschritten (Bauleitplanung) sei bekannt, dass die ehemaligen Klärbecken zurückgebaut und das Material vor Ort verblieben sei. Der Unteren Bodenschutzbehörde seien Unterlagen vorzulegen, aus denen die abfallrechtliche Qualität dieser Materialien hervorgehe, um die Vereinbarkeit mit abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Kriterien zu prüfen. Hierzu stellt die Stadt Bad Salzdetfurth fest, dass aus der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 3.8.2017 für den Biogasspeicher hervorgeht, wie die ehemaligen Klärbecken verfüllt wurden. Eine entsprechende Erklärung hat die Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 11.5.2017 abgegeben. Dies wurde mit der Unteren Bodenbehörde so auch kommuniziert. Im Rahmen einer ohnehin erforderlichen Baugrunduntersuchung werden die Untersuchungsergebnisse der Unteren Bodenbehörde mitgeteilt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

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 wurde zusammen mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

Vom 25.3.2025 bis einschließlich 25.4.2025

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

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2025

Siegel

gez. Gryschka
Bürgermeister