

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

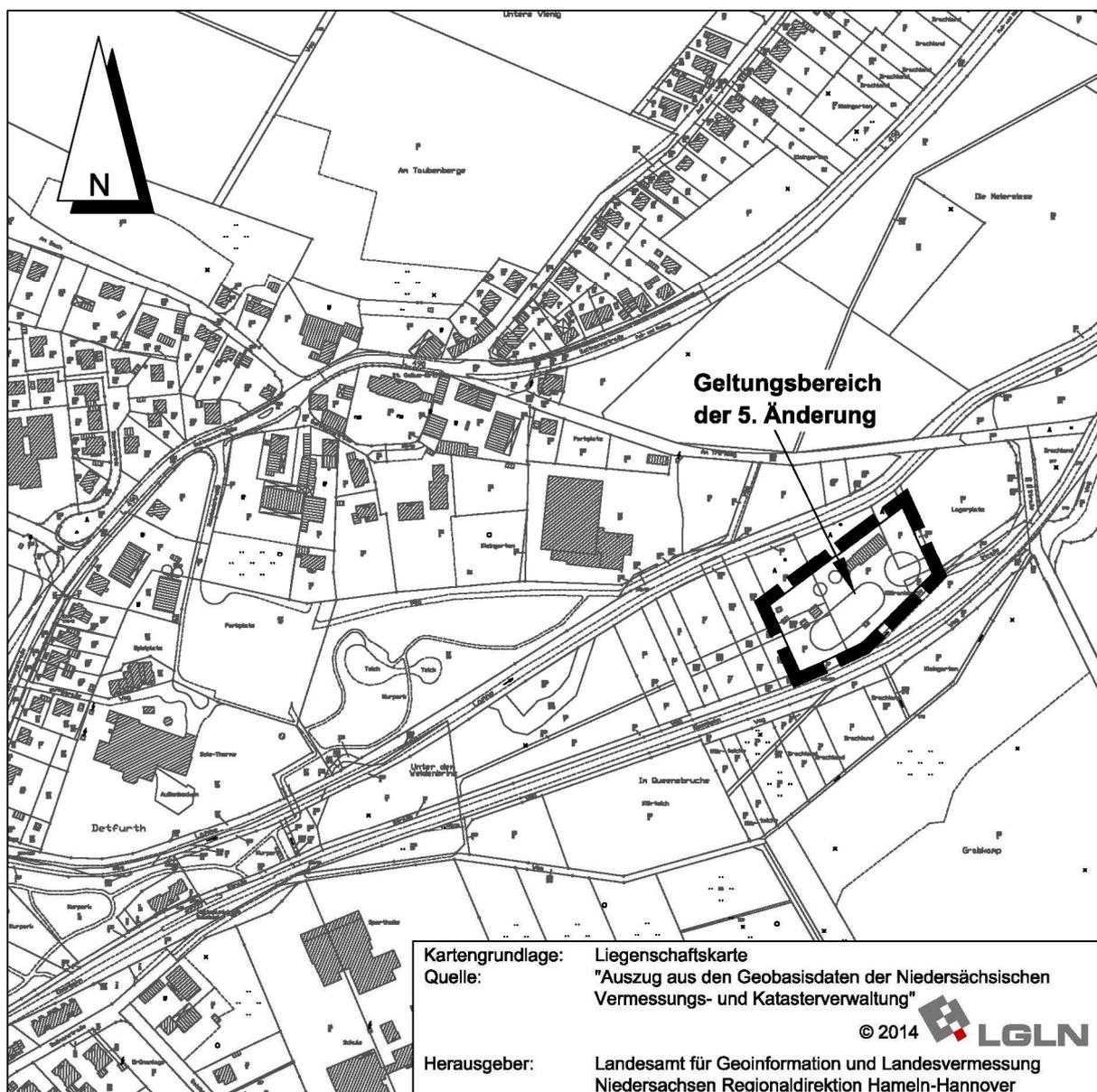
Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
9.9.2014			

STADT BAD SALZDETFURTH

OT DETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 5. ÄNDERUNG

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Bauhof

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

0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

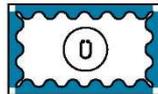
I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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“, 5. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.7.2014 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2014

Siegel

gez. Hesse
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 (L4-188-2014 vom 27.6.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 15.12.2014

- Katasteramt Hildesheim -

gez. Köhler, VmAR
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2014

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.7.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 28.7.2014 bis 28.8.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 5. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung, ist damit am 23.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 07.01.2015

Siegel

gez. Hesse
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 der 5. Änderung 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 5. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 15.7.2014 (BGBl. I Seite 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite 307)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17
„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 5. Änderung**

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 5. 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 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche für die Versorgung mit den Symbolen für Elektrizität und Abwasser dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Er wird aufgrund der veränderten Zielvorstellungen einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB unterzogen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung für den Änderungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kläranlage fest, die von zwei 20-kV-Freileitungen überquert wird.

Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung.

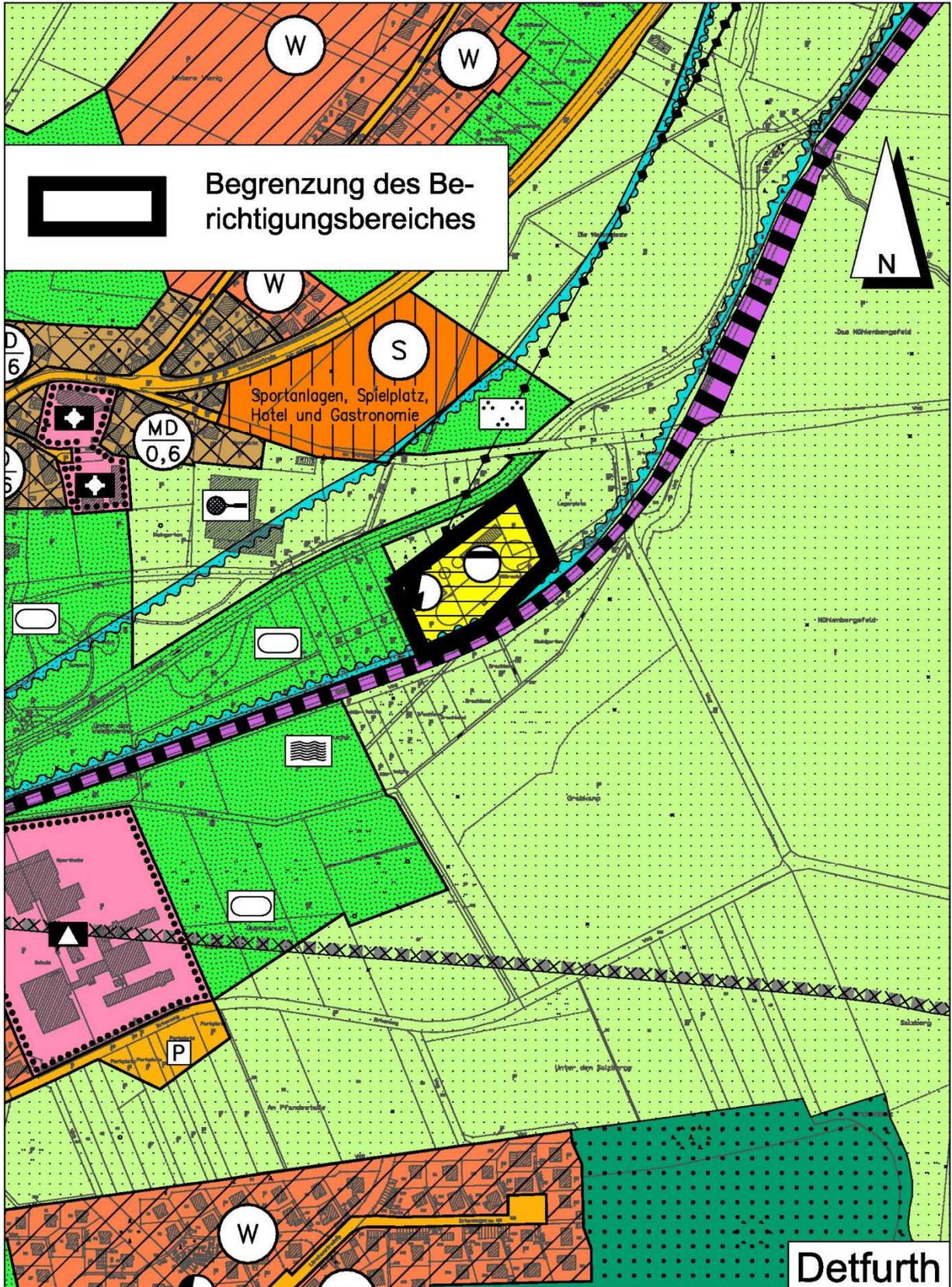
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

2.4 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt nach der nachrichtlichen Übernahme der Abgrenzung nicht im Überschwemmungsgebiet der Lamme.

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

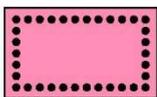


Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSOR-
GUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

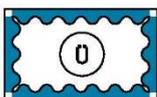


Flächen für den Gemeinbedarf



Bauhof

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE
WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN
FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM
INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES
UND DER REGELUNG DES WASSERAB-
FLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des
Berichtigungsbereiches

Gesetzesbezüge

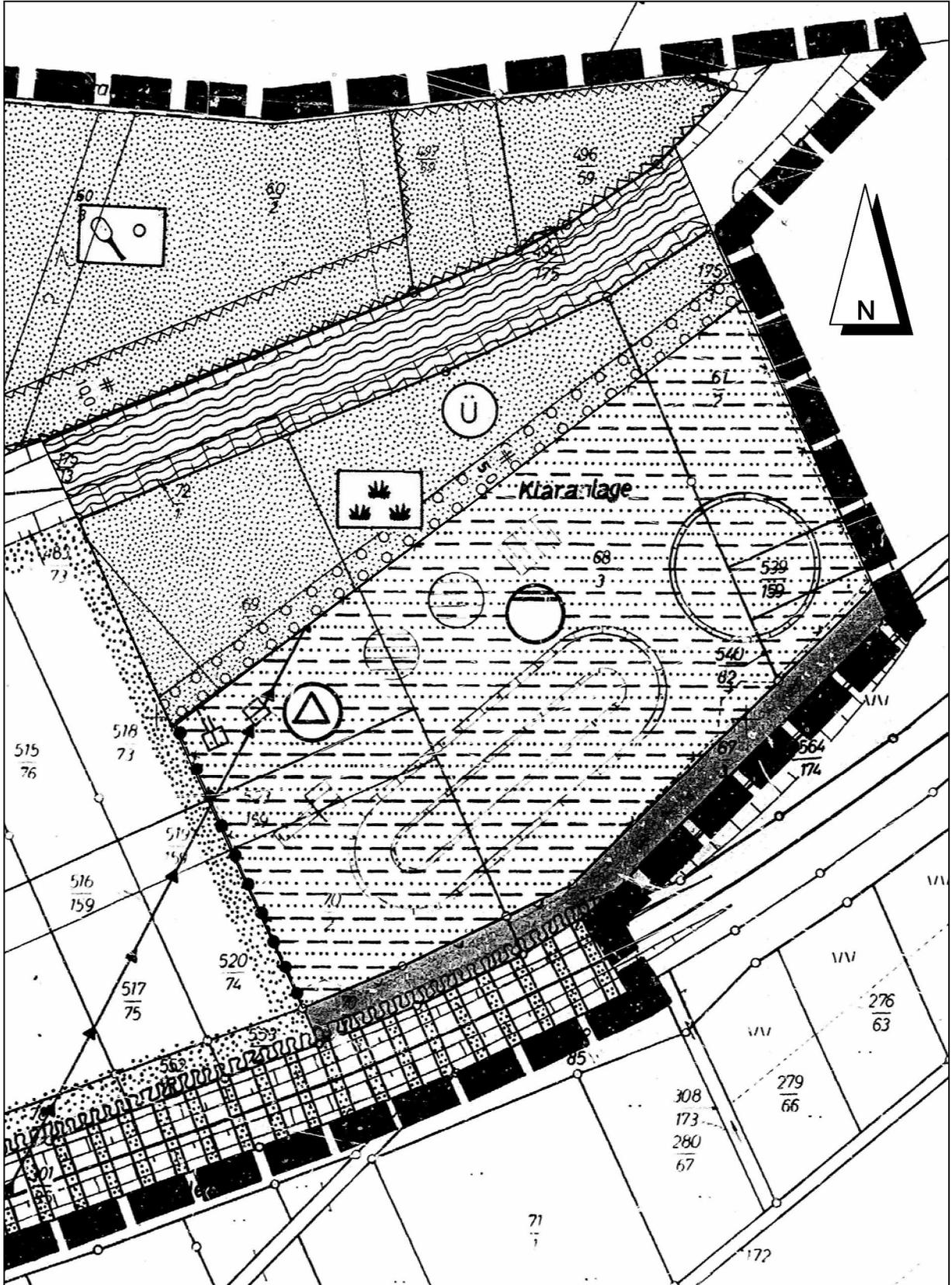
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I
Seite 2414) - zuletzt geändert am 15.7.2014 (BGBl.
I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
(BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013
(BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
(NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576)
- zuletzt geändert am 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite
307)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom
18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt
geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum
mit eingearbeiteter 1. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, 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 Planänderung soll das bisherige Kläranlagengelände einer Nachnutzung zugeführt werden. Der städtische Bauhof soll Material lagern können, so dass zukünftig eine Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Eine überbaubare Fläche sowie ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung werden erstmals festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung eines durch den Bebauungsplan abgesicherten Bereiches 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.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches 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 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. Zur Verwirklichung der 5. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 5. 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.

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzten Elt-Freileitungstrassen sind nicht vorhanden und können entfallen. Eine Transformatorstation muss nicht festgesetzt werden, sie kann auch ohnedies zugelassen werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

vom 28.7.2014 bis einschließlich 28.8.2014

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

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister