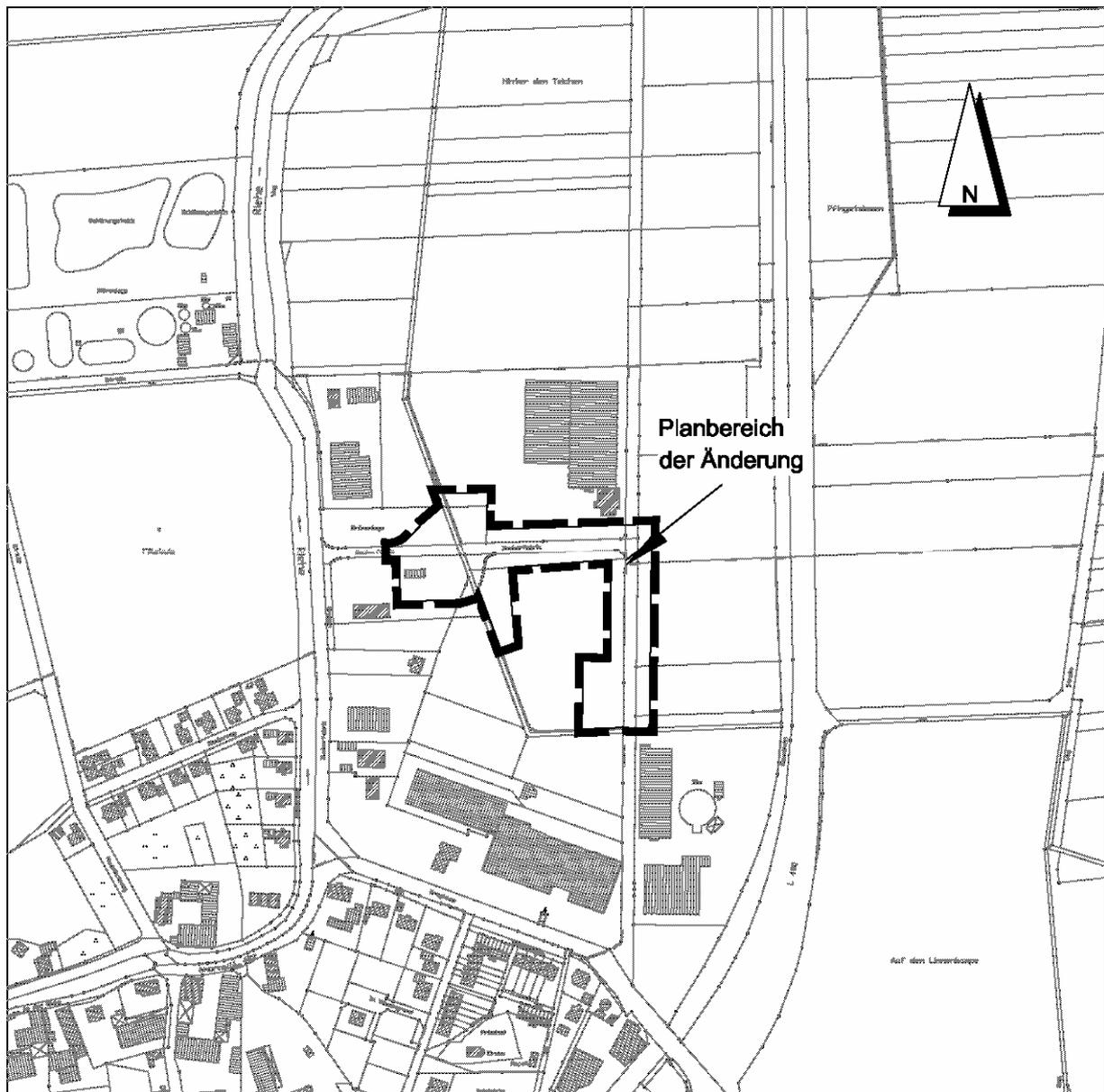


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB
12.6.2007	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

STADT BAD SALZDETFURTH, OT ÖSTRUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „ZUCKERFABRIK ÖSTRUM“ 2. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Nordosten Östrums zwischen der Riehe im Westen und dem Eisenbahnlinie Bodenburg – Bad Salzdetfurth im Osten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Planbereich zugunsten einer geringfügigen Vergrößerung der Wendepunkte entsprechend erweitert.

Er wird auf dem Deckblatt dieser 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 gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

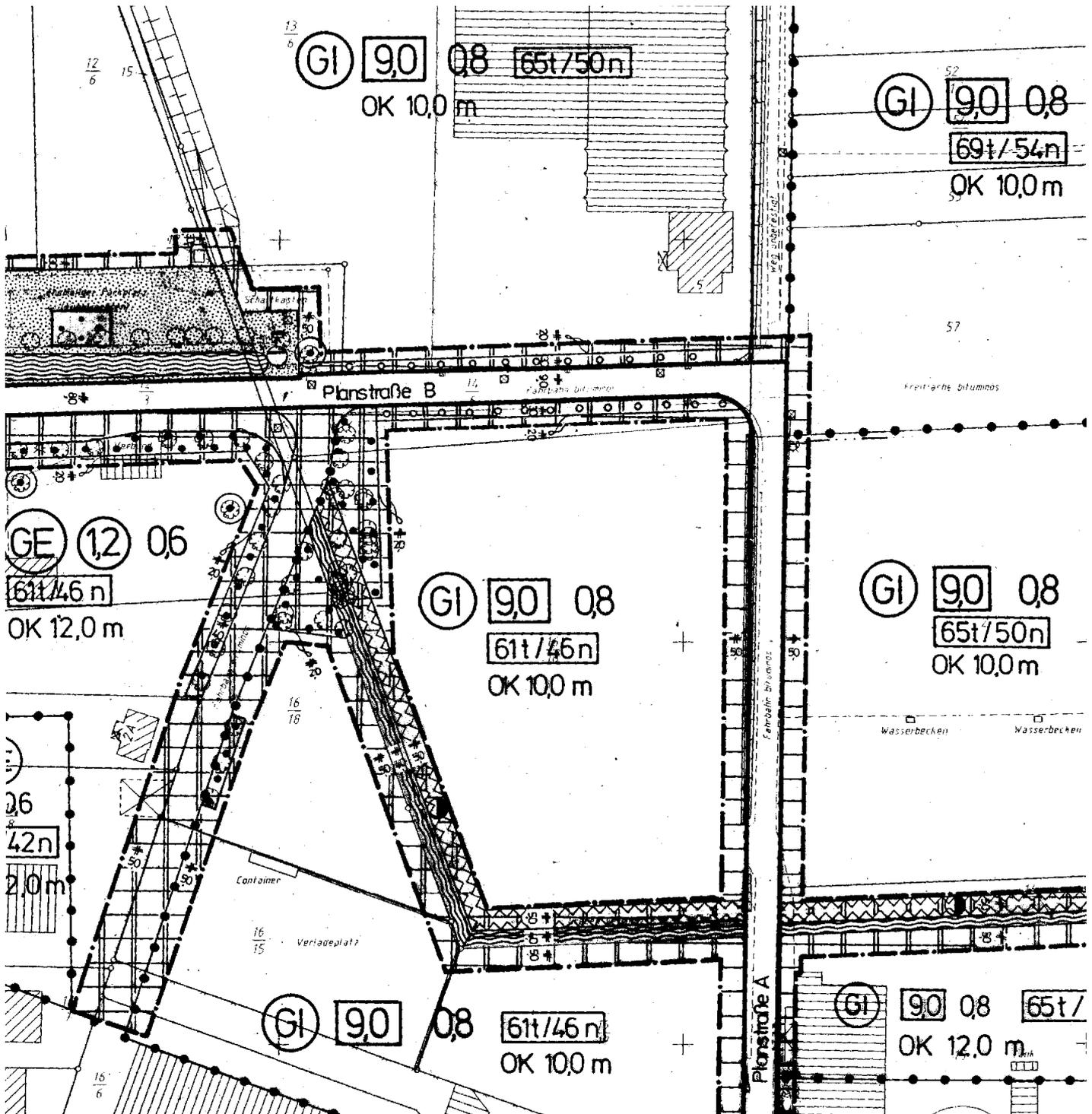
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde im Zuge seiner 1. Änderung überarbeitet. Sie beinhaltet unter anderem eine L-förmige Erschließungsstraße, die von Nordwesten nach Osten führt und dann nach Süden abknickt. Neben Gewerbegebieten und Verkehrsfläche beinhaltet die bisherige Fassung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine Grünfläche für eine öffentliche Grünanlage und eine Wasserfläche für einen Graben sowie zwei zu erhaltende Einzelbäume. Darüber ist eine Gehölzfläche vorhanden, innerhalb der Bäume und Sträucher bestimmter Mindestgrößen zu erhalten sind, die als zu erhalten festgesetzt ist. Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten Warengruppen sind ausgeschlossen. Eine Pumpstation ist innerhalb der Grünfläche dargestellt und mit einem Symbol gekennzeichnet.

Die Fassung der 1. Änderung wird im Folgenden aus dem Maßstab 1:1.000 verkleinert dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich der 2. Änderung liegt inmitten eines historisch gewachsenen Gewerbegebietes, das ursprünglich durch eine Zuckerfabrik genutzt wurde. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“, 1. Änderung,
verkleinert aus M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Änderung ist es, die durchgehende Straßenverbindung zugunsten einer Ausweitung gewerblicher Nutzungen aufzugeben. Auf der einen Seite besteht aus gewerblicher Sicht die Notwendigkeit der Expansion und in dem Zusammenhang der Verbindung von Flächen, die derzeit durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche getrennt sind.

Die Aufhebung der durchgehenden Verkehrsfläche ist möglich, weil keine Flächen Dritter davon betroffen sind. An den jeweiligen Enden der Verkehrsflächen werden stattdessen ausreichend bemessene Wendeanlagen vorgesehen.

Von der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Hildesheim wurden während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhebliche Bedenken geäußert. Durch die Aufhebung des vorhandenen Gewässers, das unter anderem zur Entwässerung des Plangebietes diene, sei der Abfluss auch aus dem östlich gelegenen Außeneinzugsgebiet nicht mehr möglich. Eine Beseitigung des Gewässers III. Ordnung sei nicht möglich. Aus Sicht der Stadt Bad Salzdetfurth handelt es sich dabei offensichtlich um ein Missverständnis. Der von Süden kommende Graben endet an der Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung. Er verläuft dann unterirdisch, bis er nördlich der Straße Zuckerfabrik nach Westen abschwinkt. In diesem Bereich ist tatsächlich innerhalb der 2. Änderung die Anlage eines Wendeplatzes vorgesehen, die eine entsprechende Verrohrung dieses jedoch relativ kleinen Bereiches des Grabens erforderlich macht. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend bleibt jedoch die Festsetzung einer Wasserfläche erhalten, so dass die Funktion des Grabens weiterhin erhalten bleibt. Eine entsprechende wasserrechtliche Begleitung des Änderungsverfahrens ist allerdings in diesem Zusammenhang erforderlich.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Dies gilt auch für die textlichen Festsetzungen, die, so weit sie für den Änderungsbereich Gültigkeit haben, unverändert übernommen werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung einer Verkehrsfläche zugunsten eines durchgehenden und nicht unterbrochenen Gewerbegebietes.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht negativ betroffen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Negativ betroffene Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung keine besondere Rolle.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Bauland mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sehr intensiv nutzbar. Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die vollständig zu versiegeln ist. Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit einer Grabenfläche ausgewiesen sowie zwei Einzelbäume und eine Gehölzfläche, die zu erhalten festgesetzt sind. Durch die Änderung wird zugunsten einer Ausweitung des Gewerbegebietes die verbindende Verkehrsfläche aufgehoben und durch zwei Wendeanlagen ersetzt, deren nördliche die Grün- und Grabenfläche in Anspruch nimmt. Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Planänderung somit für die Grün- und Grabenfläche zu erwarten; andererseits wird eine vollversiegelte Verkehrsfläche durch eine maximal zu 80 % versiegelte Gewerbefläche ersetzt.

Durch die Änderung wird kein 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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da in der Hauptsache lediglich eine Verkehrsfläche in Gewerbegebiet umgewandelt wird. Damit ist für den Boden keine Verschlechterung verbunden.

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 nicht in wesentlichem Umfang eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde die bisherige durchgehende Verkehrsfläche beibehalten und die Grün- und Grabenfläche nicht für eine Wendeanlage in Anspruch genommen.

Um festzustellen, wie die hier vorgenommene Planänderung zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemein-

gültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Hier handelt es sich planungsrechtlich bislang um Verkehrsfläche (Biotopkürzel X, Nr. 13.4 der Liste II der Arbeitshilfe), die mit dem Wertfaktor 0 berechnet wird. Zukünftig bebaubare Flächen sind ebenfalls mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt werden, aber auch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Die Grünfläche sowie die zum Erhalt von Gehölzen bestimmte Fläche werden als „sonstige Grünanlage mit Altbäumen“, (PZR, Nr. 12.12.2) dagegen mit dem Wertfaktor 3, die Einzelbäume jeweils mit 10 m² und ebenso mit dem Faktor 2 (HE, Nr. 12.4) wie der Graben (FGZ, Nr. 4.8.7) bewertet.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Gewerbegebiete 9.466 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,8 entspricht 7.573 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
zu begrünende Freiflächen 1.893 m ² , davon	
zu erhaltende Gehölzfläche 896 m ² x 3 WF/m ² =	2.688 WE
zwei zu erhaltende Einzelbäume 20 m ² x 2 WF/m ² =	40 WE
Fläche für Anpflanzungen 595 m ² x 2 WF/m ² =	1.190 WE
sonstige Freifläche 382 m ² x 1,2 WF/m ² =	458 WE
Verkehrsfläche 2.788 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Grünfläche – Grünanlage 641 m ² x 3 WF/m ² =	1.923 WE
Wasserfläche – Graben 222 m ² x 2 WF/m ² =	444 WE
Trafostation 5 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Summe:	6.743 WE

Planung:

Gewerbegebiete 11.337 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,8 entspricht 9.070 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
zu begrünende Freiflächen 2.267 m ² , davon	
zu erhaltende Gehölzfläche 226 m ² x 3 WF/m ² =	678 WE
zwei zu erhaltende Einzelbäume 20 m ² x 2 WF/m ² =	40 WE
sonstige Freifläche 2.021 m ² x 1,2 WF/m ² =	2.425 WE
Verkehrsfläche 1.780 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Trafostation 5 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Summe:	3.143 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 3.600 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Eine entsprechende Maßnahme wird mit den Betroffenen abgestimmt und vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der externen Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

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

5. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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. Dies betrifft insbesondere den zu deckenden Löschwasserbedarf sowie die bereits geregelte schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

„Zuckerfabrik Östrum“

vom 23.4.2007 bis einschließlich 25.5.2007

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

Bad Salzdetfurth , den 23. Okt. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister