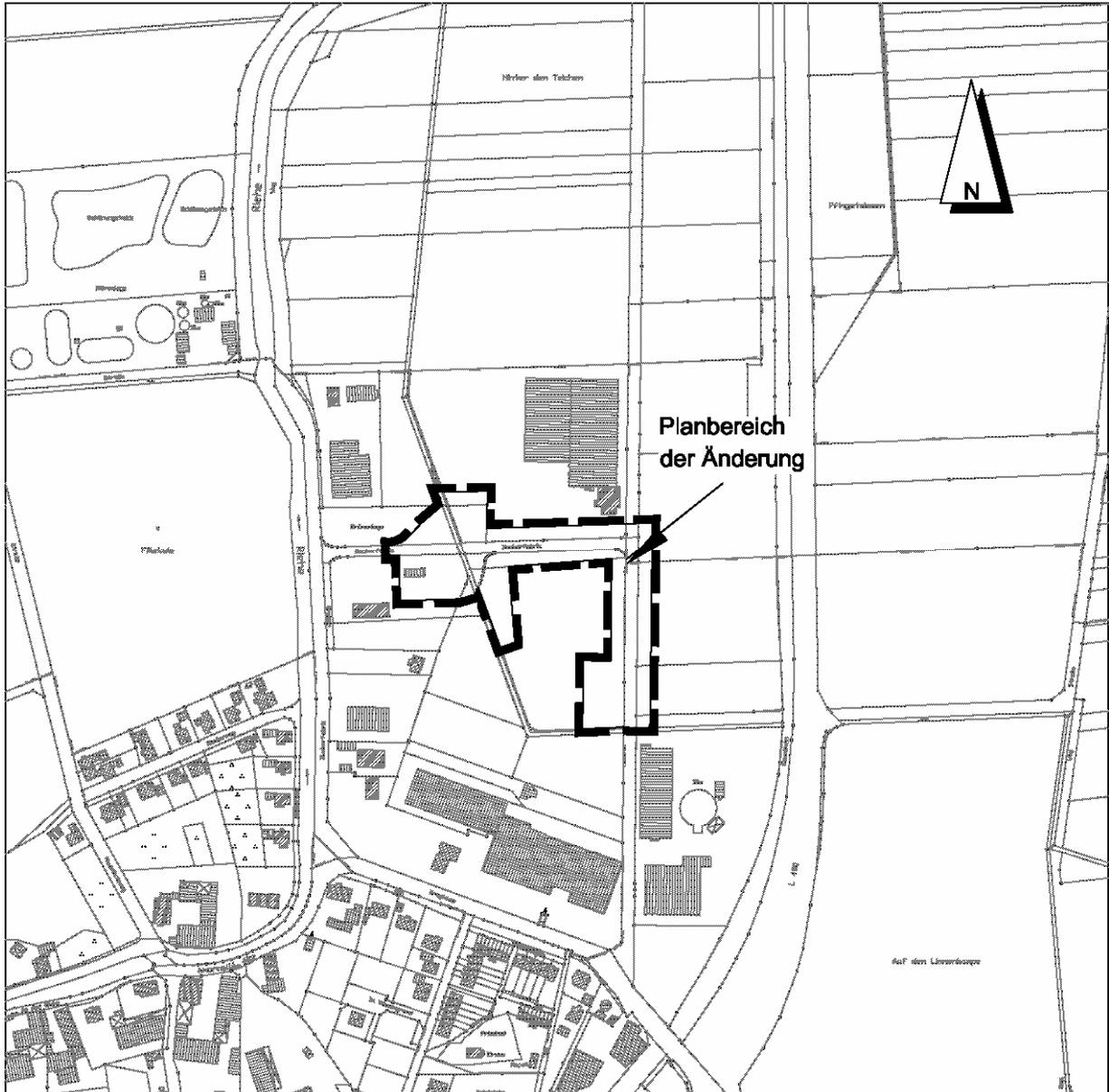


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „ZUCKERFABRIK ÖSTRUM“, 2. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

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 Außenzugsgebiet 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 Zuckerrfabrik nach Westen abschwenkt. 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.

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.

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.

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 sind als zu erhalten festgesetzt. 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. 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 allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Aufgrund des in der Berechnung festgestellten 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 gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

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.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Verfahrensablauf, Ergebnis der Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde vom Rat am 7.12.2006 gefasst. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 23.4.2007 bis einschließlich 25.5.2007 durchgeführt, nachdem sie am 12.4.2007 öffentlich bekanntgemacht worden war. Die von einer nachträglichen Änderung Betroffenen wurden mit Schreiben vom 12.6.2007 hierüber informiert; es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu bis zum 25.6.2007 gegeben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde folgendes vorgetragen, das, ebenfalls wie folgt, beschieden wurde:

Landkreis Hildesheim, 16.1.2007

Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde sind gegen dieses Vorhaben keine Einwände zu erheben. Aufgrund der recht intensiven baulichen Nutzung des Bahnhofsgeländes inklusive Gleisbett ist mit Bodendenkmalen wohl nicht zu rechnen.

Stellungnahme:

Eine intensive Nutzung hat hier in der Vergangenheit tatsächlich stattgefunden, wobei es sich hier nicht um ein Bahnhofsgelände mit Gleisbett handelt.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig.

Stellungnahme:

Dies kann zur Kenntnis genommen werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung -wie 1999 festgelegt- vorgehalten ist.

Stellungnahme:

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen erhebliche Bedenken. Durch die Aufhebung des vorhandenen Gewässers, das u.a. zur Entwässerung des Plangebietes dient, ist der Abfluss auch aus dem östlich gelegenen Außeneinzugsgebiet nicht mehr möglich. Eine Beseitigung des Gewässers III. Ordnung ist nicht möglich.

Stellungnahme:

Hier handelt es sich 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 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. Der Sachverhalt wird in der Begründung erläutert werden.

E.ON Avacon AG, Sarstedt, 20.12.2006

Es bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass geplante und vorhandene Bauten mit Strom und Gas versorgt werden können.

Stellungnahme:

Nachdem es sich hier um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Baugebietes handelt, ist in der Begründung enthalten, dass die Ver- und Entsorgung im Bebauungsplanbereich bereits gesichert ist.

Sofern die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz von vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen gebeten.

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Polizeiinspektion Hildesheim, 15.1.2007

Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach Schließung der Straße eine Änderung der Beschilderung erforderlich sein wird.

Stellungnahme:

Das wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim, 15.1.2007

Sollten im Zusammenhang mit der Planung durchzuführende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen stattfinden, wird um eine erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gebeten.

Stellungnahme:

Dies wird zu gegebener Zeit und gegebenenfalls berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung wurde folgendes vorgebracht und beschieden:

Deutsche Telekom AG, 1.3.2007

Im Bereich des Bebauungsplanes sollen öffentliche Straßen entwidmet werden, in denen sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Der Entwidmung kann nur zugestimmt werden, wenn die vorhandene Telekommunikationslinie am jetzigen Ort unverändert bleiben kann und der Verbleib durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert wird oder der Begünstigte sich bereiterklärt, die Kosten der Verlegung der Telekommunikationslinie zu tragen.

Stellungnahme:

Dies wird so beachtet.

Mobility Networks Logistics, Hannover, 19.4.2007

In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.

Stellungnahme:

Hier kommt keine Nutzung neu hinzu, sondern es wird lediglich eine Straßenfläche zugunsten von zwei Wendepunkten aufgegeben. Davon abgesehen ist nicht zu erwarten, dass im Änderungsbereich unzulässige Immissionen durch den Bahnbetrieb auf der Strecke Bodenburg – Bad Salzdetfurth eintreten werden.

Landkreis Hildesheim, 21.5.2007

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Grund-
sicherung der Löschwasserversorgung vorgehalten ist.

Stellungnahme:

Dies ist zwingend so erforderlich und zu gegebener Zeit zu beachten.

Aufgrund einer geringfügigen Änderung der Verkehrsfläche wurde eine erneute Betroffenen-
beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB erforderlich, während er folgendes einging und
beschrieben wurde.

Landkreis Hildesheim, 28.6.2007

Es bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die Grund-
sicherung der Löschwasserversorgung wie vorab festgelegt vorgehalten ist.

Stellungnahme:

Dies ist so zu beachten, hat jedoch auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen
Einfluss.

Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung wurde am 27.9.2007 als Satzung beschlossen sowie am 31.10.07
öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister