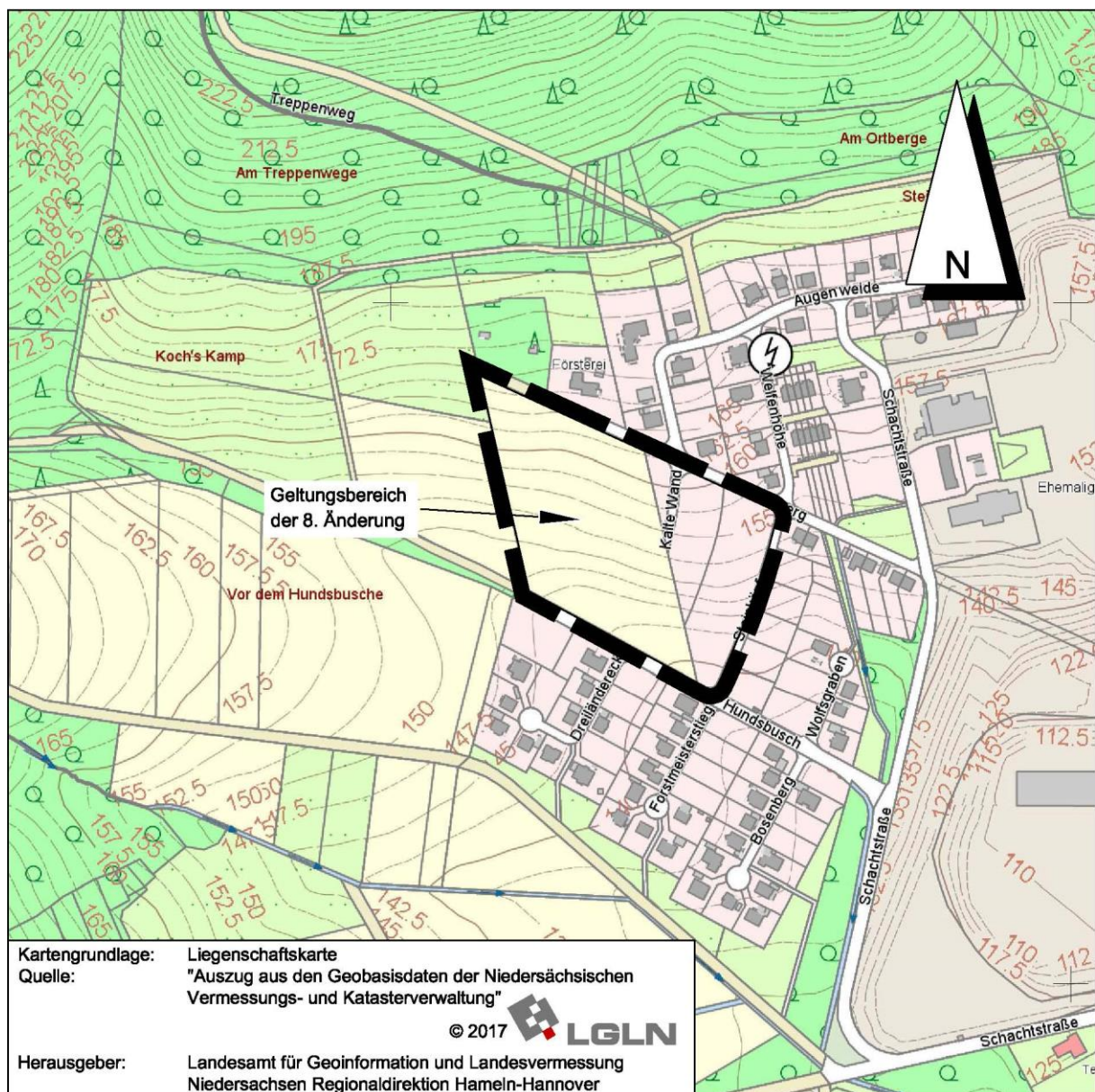


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.v.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
18.12.2017			

STADT BAD SALZDETFURTH BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „KALI & SALZ“, 8. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth zwischen den Straßen „Am Ortberg“ und „Hundsbusch“

Er wird auf dem Deckblatt dieser 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.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar.

Ein entsprechender Auszug aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

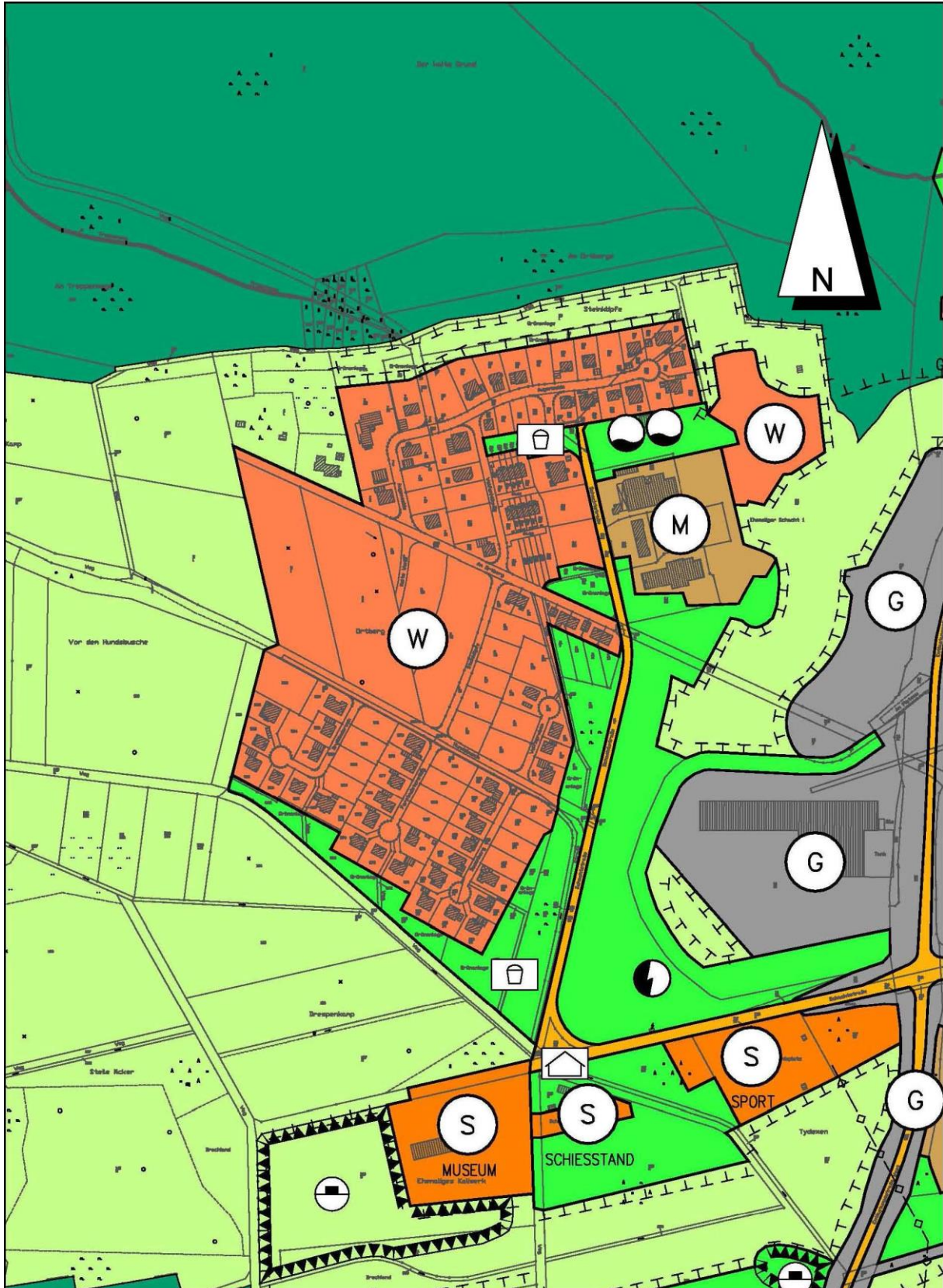
2.3 Bebauungsplan, bisherige Fassung

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“ für den Bereich seiner 8. Änderung Allgemeine Wohngebiete für Hausgruppen fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bei einer maximalen Traufhöhe von 11,70 m bebaut werden dürfen. Nach Westen ist eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen. Für die beiden westlichen Baufelder wird die Stellung der Hauptbaukörper festgelegt; sie dürfen alternativ im rechten Winkel zueinander gestellt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch als Ausnahme unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Anlagen für Versorgungsunternehmen zulässig. Je 300 m² überbaubare Fläche und je 100 m² Verkehrsfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Weiterhin besteht eine sehr detaillierte Örtliche Bauvorschrift, die Maßgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen beinhaltet.

Ein Ausschnitt aus einem Arbeitsplan, der die 1- bis 6. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet, wird im Folgenden dargestellt. Die 7. Änderung betrifft nicht den vorliegenden Bereich der 8. Änderung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus Bebauungsplan 1. - 6. Änderung, verkleinert aus M. 1 : 1000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Planungsrechtlich ist er als Wohngebiet festgesetzt, dessen Freibereiche gemäß der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen bzw. nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem Mindestmaß zu bepflanzen sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem sich herausgestellt hat, dass für Hausgruppen in den bislang vorgesehenen umfangreichen Flächen kein entsprechender Bedarf besteht, soll diese Beschränkung aufgehoben werden.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde.

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 beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

An der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird festgehalten, weil sich hier kein Änderungsbedarf ergibt.

Es werden zukünftig lediglich eingeschossige Gebäude zugelassen, weil dies der Lage am Stadtrand angemessen ist.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird lediglich noch eine offene Bauweise festgesetzt, die die Beschränkung auf Hausgruppen nicht mehr enthält. Dadurch können verschiedene Gebäudetypen ermöglicht werden, so dass der Bedarf hier flexibel gedeckt werden kann.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für eine Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung wird geringfügig geändert, um auch andere Gebäudetypen als lediglich Hausgruppen erschließen zu können.

3.5 Grün

An den Festsetzungen zugunsten der Grüngestaltung wird grundsätzlich festgehalten. Allerdings wird das Maß für die Straßenbegrünung herabgesetzt, weil ansonsten bei einer 7 m breiten Verkehrsfläche alle 14 lfm ein Baum gepflanzt werden müsste. Das wird als nicht umsetzbar beurteilt.

Die nördliche Anpflanzfläche soll weiterhin für eine Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft sorgen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert weiterhin. Lediglich der Bezug auf die heutige Bauordnung und die Bestimmung zur Durchsetzung der Pflanzung wird aktualisiert.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann problemlos gesichert werden.

5.4 Städtebauliche Werte

Die Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,6596 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

„Kali & Salz“

vom

bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister