

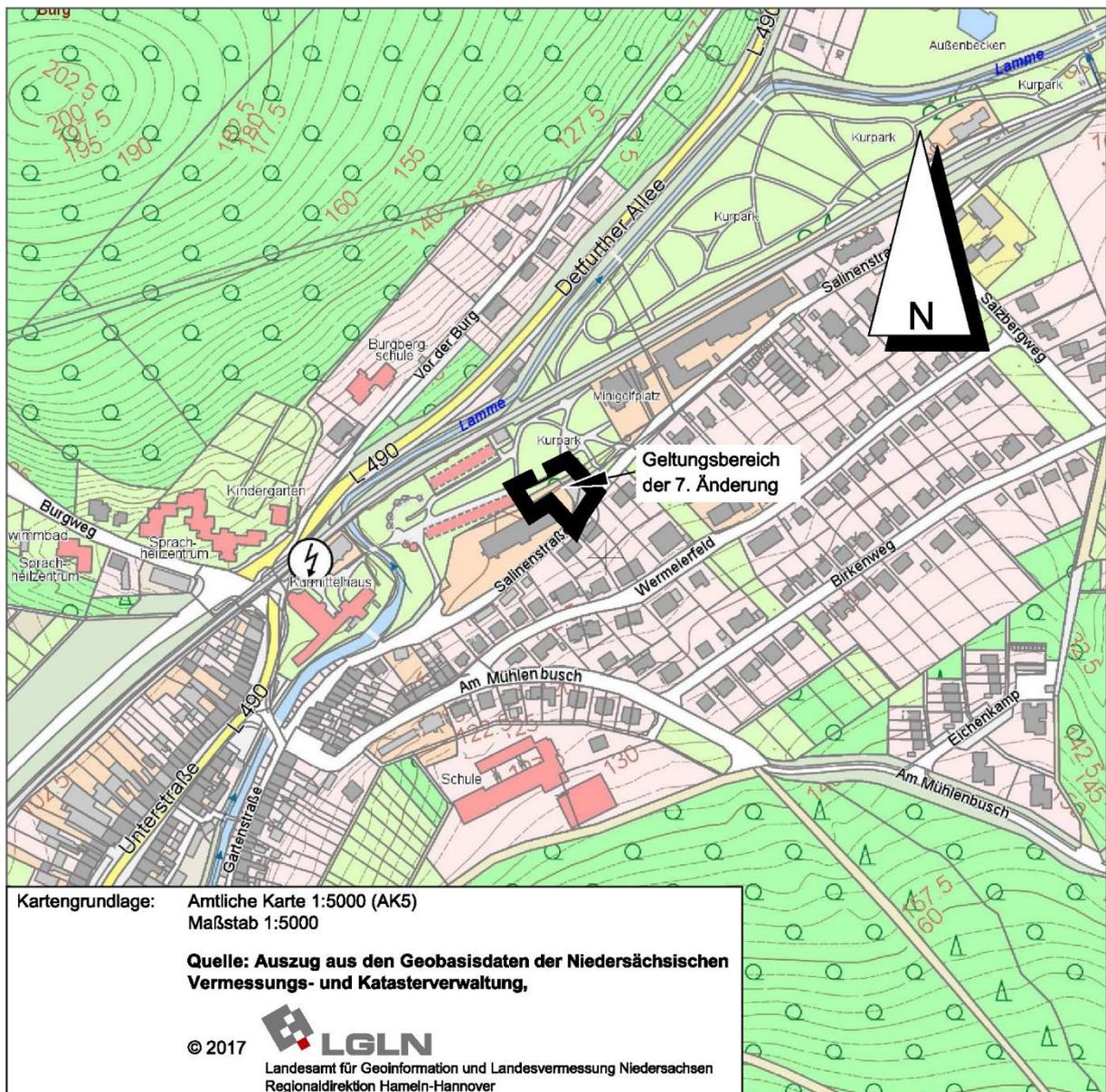
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

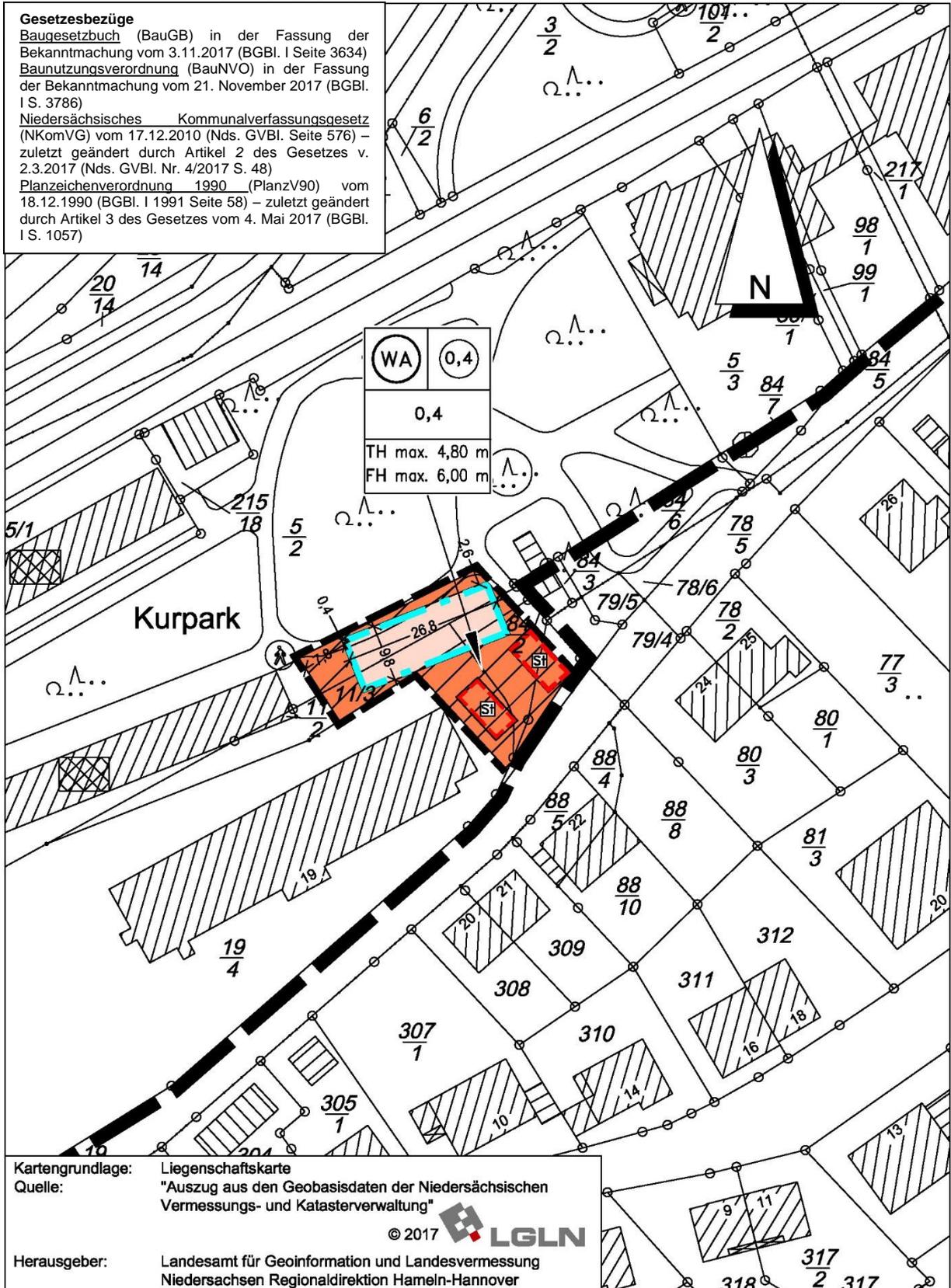
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
26.2.2018			

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 7. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, 7. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,80 m

Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 6,00 m

Firsthöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

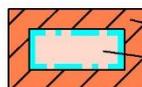
Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 175 m² überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2. Die durch **TH** angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf entsprechend § 5 (9) NBauO über dem gewachsenen Gelände vor Baubeginn nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

3. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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“, 7. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 9
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-306/2017 vom 30.10.2017).

Hildesheim, den

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2017

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothinger Straße 15
Telefon (051) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB am 14.12.2017 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.1.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 15.1.2018 bis 15.2.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 7. 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 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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 die 7. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 8.3.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.3.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes, ist damit am 14.3.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Siegel

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 eines Jahres seit Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich in der Kernstadt Bad Salzdetfurth nördlich der Salinenstraße. 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 den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang als Sonderbaufläche Kur dar. Aufgrund der Planungsziele, die innerhalb dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erreicht werden sollen, wird der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen, die im Folgenden dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird die südlich angrenzende Fläche einbezogen, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und insoweit ebenfalls nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Im Folgenden wird der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

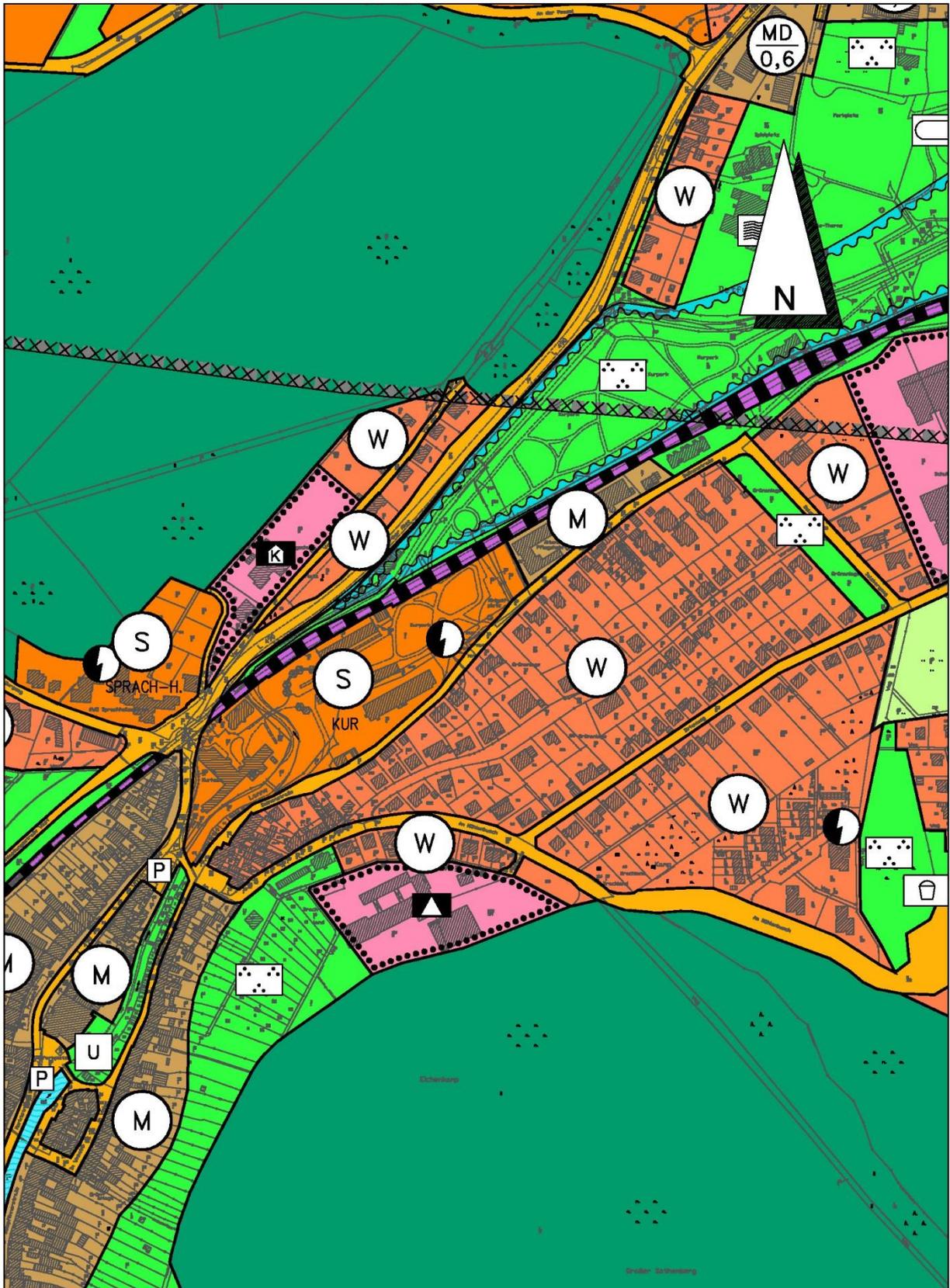
In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 17, „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Kuranlagen ohne jegliche weitere Bestimmung sowie im Süden ein nicht überbaubares Allgemeines Wohngebiet fest, das aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes stammt.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

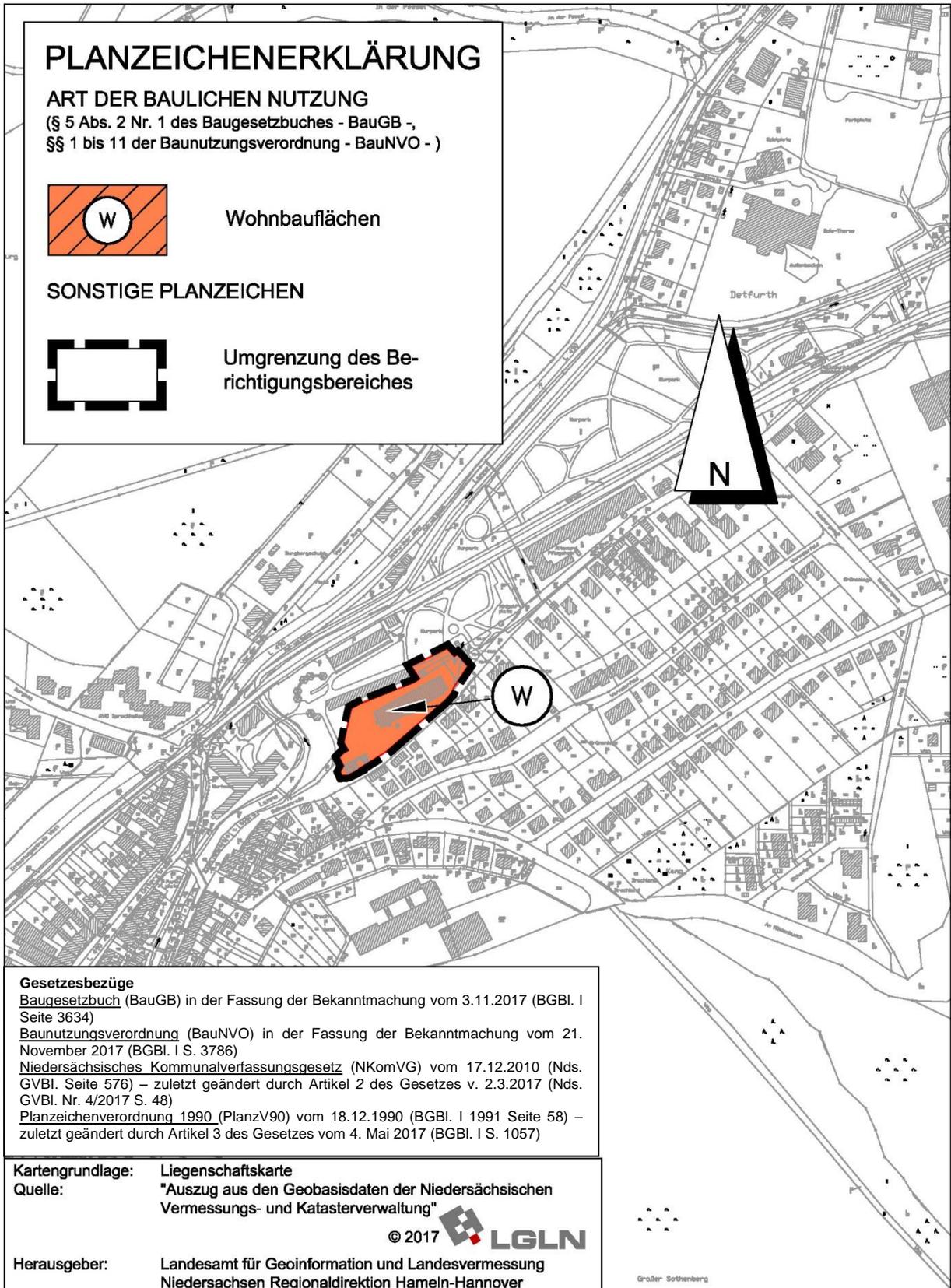
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerstädtischen Bereich, der intensiv baulich genutzt wird. Eine besondere Funktion für Natur und Landschaft erfüllt er innerhalb dieses Stadtbereiches nicht.

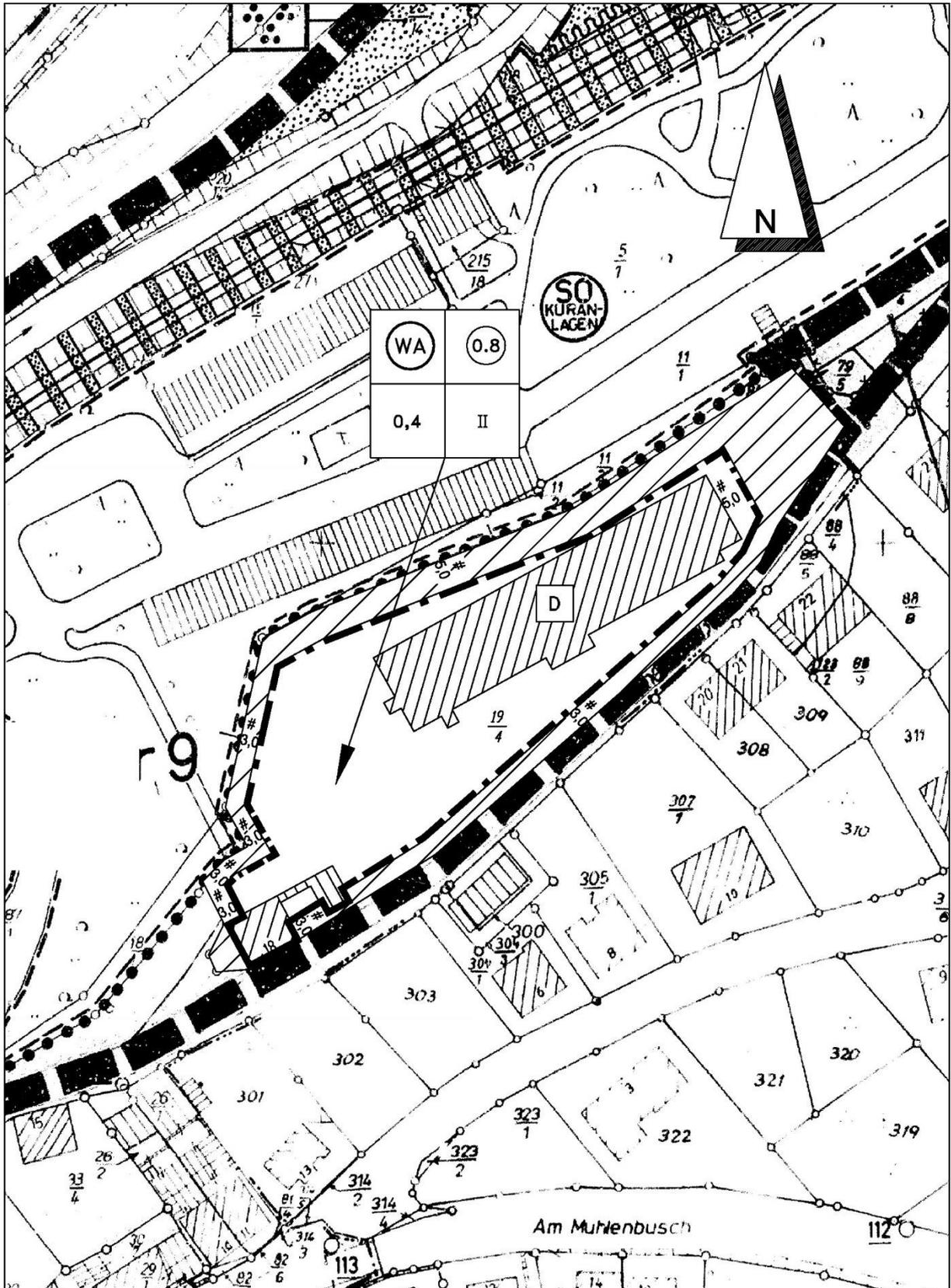
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes , M. 1 : 5000



**Bebauungsplan Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“
Ursprungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung, M. 1 : 1000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In dem unmittelbar südlich angrenzenden ehemaligen Salinengebäude soll neben Wohnungen im Obergeschoss eine Kindertagesstätte sowie ein Museum im Erdgeschoss eingerichtet werden.

Nordöstlich angrenzend soll für das Museum ein Lagergebäude errichtet werden, dessen unmittelbare Nachbarschaft für interne Abläufe nur sinnvoll sein kann. Zu diesem Zweck wird das Allgemeine Wohngebiet erweitert, und an der Salinenstraße zur Verdeutlichung der Planungsabsichten werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es handelt sich hier um ein Lagergebäude des Museums und damit um einen Bestandteil des Museums. Anlagen für kulturelle Zwecke, wie eben ein Museum, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Statt einer Geschosshöhe werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, da der eingeschossig vorgesehene Bau eine übergroße Geschosshöhe benötigt.

Die überbaubare Fläche aus der 3. Änderung für das Gebäude Nr. 19 wird durch die vorliegende Planung verkürzt, bleibt aber jenseits der Geltungsbereichsgrenze der 7. Änderung bestehen und endet an dieser Grenze.

Da der Änderungsbereich relativ klein gehalten werden kann, andererseits aber Wege und eine Zufahrt mit Stellplätzen erforderlich sind, kann die Regelung, nach der 50 % der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen werden können, nicht ausreichen. Es wird daher eine textliche Ausnahmeregelung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO getroffen. Da in der Nachbarschaft ausreichende Freiflächen vorhanden sind, die die dadurch im Änderungsbereich erhöhte Inanspruchnahme von Boden ausgleichen, ist nicht von einer unangemessen Beeinträchtigung städtebaulicher Belange auszugehen.

Der Landkreis Hildesheim hat angeregt, den Geltungsbereich der in Rede stehenden Änderung im östlichen Bereich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung abzuschließen zu lassen, damit keine kleinteiligen Restflächen übrig bleiben. Diese kleine Fläche bleibt jedoch Bestandteil des nördlich sich fortsetzenden Plangebiets und stellt somit keinen isolierten kleinteiligen Planbereich dar. Eine Einbeziehung wird als nicht notwendig erachtet, weil sich für diese Fläche nichts ändert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. 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.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.2 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Städtebauliche Werte

Die Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,0726 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

vom 15.1.2018 bis einschließlich 15.2.2018

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

Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Bürgermeister