

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 34. ÄNDERUNG



## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

## 1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Stadt Bad Salzdetfurth wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Hildesheim (RROP) als Grundzentrum in einem Ordnungsraum bezeichnet, dessen Ausstattung mit zentralen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs teilweise über dem Standard eines Grundzentrums liegt. In einem Ordnungsraum soll eine ausreichende Wohnraumversorgung ermöglicht werden, die dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht wird und die Siedlungsentwicklung mit dem Wohnungsneubau auf die zentralörtlichen Standorte und, soweit möglich, an vom Öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine kleinräumige Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen zueinander zugunsten einer Minimierung des Verkehrsaufkommens anzustreben. Im Rahmen der dezentralen Konzentration kann über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandentwicklung auch unterhalb der Hierarchiestufe Grundzentrum an nachgeordneten Standorten erfolgen, wenn diese die folgenden Kriterien überwiegend, das heißt mindestens drei davon erfüllen:

- Einbindung in ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz
- Kindergarten/-tagesstätte
- Grundschule
- Lebensmittelgeschäft
- größere Anzahl von Arbeitsplätzen

Zusätzlich sind Standorte geeignet, die in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang zum jeweiligen zentralen Ort stehen. An den übrigen Standorten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Als Eigenbedarf wird Bauland für 10 % der derzeitigen Einwohnerzahl in einem Zeitraum von 10 Jahren angenommen, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen. Vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

In Bodenburg sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden.

Bodenburg weist neben Buslinien gemeinsam mit Östrum einen Haltepunkt der Deutschen Bahn auf. Seit Dezember 2003 wird die Bahnstrecke von Hildesheim über Bad Salzdetfurth und Bodenburg regelmäßig und relativ häufig bedient.

In Bodenburg gibt es sowohl umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Arbeitsplätze in dem großen Gewerbegebiet Östrum/Bodenburg im Bereich des Bahnhofhaltepunktes.

Hieraus sowie bereits aus der Tatsache, dass Bodenburg vor der gemeindlichen Neugliederung Anfang der letzten siebziger Jahre ein Flecken war, ergibt sich eine erhebliche Zentralität dieses Ortsteils der Stadt Bad Salzdetfurth innerhalb des Südraumes der Gesamtstadt.

Im Westen Bodenburgs ist im Bereich Johanni eine relativ große Neubaufäche in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten. Der erste Abschnitt dieses Bereiches ist bereits realisiert, ein weiterer Abschnitt steht zur verbindlichen Beplanung an. Im Johanni soll langfristig der Bedarf an Neubaugrundstücken in größerem Umfang gedeckt werden.

Dies soll aber nicht ausschließen, dass innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches in sehr kleinem Umfang eine zusätzliche Entwicklung ermöglicht werden kann. Der Gartenweg ist als Erschließungsstraße mit den notwendigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung versehen, aber lediglich einseitig im Südwesten bebaut. Der Nordosten stellt sich entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanung als Gartenland sowie zu einem größeren Teil als Wiesen dar.

Ein größeres Gebäude, das derzeit als Garage genutzt wird, ist bereits vorhanden. Grundsätzlich soll durch die vorliegende Planung erreicht werden, dass die genannte Erschließungsfunktion des Gartenweges zukünftig auch auf seiner Nordostseite genutzt werden kann. Dadurch können aufgrund der im Norden spitz zulaufenden Fläche etwa 8 zusätzliche Baugrundstücke davon profitieren, dass ein Anschluss ohne größere Kosten und damit sehr wirtschaftlich erreicht werden kann. Aufgrund der erwähnten vergleichsweise erheblichen Zentralität Bodenburgs und dieser geringen Anzahl zusätzlicher Grundstücke wird nicht davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung des Neubaugebietes Johanni die allgemein gültigen Ziele der Raumordnung in unzulässiger Weise beeinträchtigt würden. Entgegenstehende Ziele sind auch in der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht dargestellt.

Von der Handwerkskammer Hildesheim Südniedersachsen wurde auf den Malerfachbetrieb Eisenberger auf dem Grundstück Gartenweg 12 in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches hingewiesen. Obwohl im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bodenburg hier eine Wohnfläche ausgewiesen ist, müsse doch festgestellt werden, dass speziell für den Bereich des Betriebes Eisenberger eine Mischnutzung besteht. Hier greifen laut Handwerkskammer die Bestandsschutzregelungen, die bisher unproblematisch gewesen seien, weil die gegenüber liegenden Gartenflächen keinerlei Anlass zu Nutzungskonflikten gegeben haben. Nunmehr sei eine heranrückende Wohnbebauung zu verzeichnen, die den Bestandsschutz des Betriebes nachhaltig tangieren werde. Es wird zu Bedenken gegeben, dass bei Einhaltung aller Rechtsvorschriften in Verbindung mit allen organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung von Immissionen unter das Niveau der für Wohnfläche zulässigen Richtwerte, es in der Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die Grundstückseigentümer in der nunmehr ausgewiesenen Wohnfläche sich in ihrer Wohnqualität beschränkt fühlen werden. Dabei sei es wenig hilfreich, dass die Erwerber von Grundstücken Kenntnisse über die jeweilige Grundstückssituation erlangen konnten. Es wäre wünschenswert Lösungen zu finden, die auch künftig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Der Betrieb selber hat ausgeführt, dass er ca. 25-30 Mitarbeiter beschäftige. Er grenze unmittelbar an die geplante dichte Bebauung der Flächennutzungsplanänderung an. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es hier zu Beeinträchtigungen bzw. Klagen der Neunachbarn kommen könnte. Die Aktivitäten auf dem Gewerbegrundstück beinhalten die ureigensten Arbeiten. Dazu zählen Be- und Entladevorgänge von Alugerüsten und -leitern und deren Lagerung auf Freiflächen, Startvorgänge von ca. 18 LKW- und PKW- Transportern in den frühen Morgen- sowie Abendstunden. Das Betriebsgrundstück sei bei Dunkelheit hell ausgeleuchtet. Hochdruckreiniger und Rührmaschinen werden benutzt. Es werde auf einem ungehinderten Zugang zu dem Betriebsgelände sowohl für Kunden wie für Lieferanten bestanden. Wenderadien und Belastbarkeiten bis 38 t -LKW seien unabdingbar für den Betrieb.

Hierzu wird von der Stadt Bad Salzdetfurth festgestellt, dass es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aufgrund der vorhandenen Struktur, die neben dem genannten Betrieb auch Wohnnutzung beinhaltet, ist aus Sicht der Stadt Bad Salzdetfurth von einer gemischten Nutzung auszugehen. In einem solchen Bereich sind sowohl Wohnhäuser als auch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Das bedeutet, dass der Betrieb Eisenberger sich bereits bislang schon und unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung an entsprechende Nutzungsbegrenzungen halten muss, da er bereits den Schutzanspruch des in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnens auf Mischgebietsniveau berücksichtigen muss. Aus der vorgelegten Betriebsbeschreibung ergibt sich die Frage, ob er das kann oder ob der Betrieb in dem von ihm selbst genannten Umfang an dieser Stelle und in der Nachbarschaft von vorhandener Wohn-

bebauung zulässig ist. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet, wie vorgesehen, in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist.

Während der öffentlichen Auslegung wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass das Problem in der heranrückende Wohnbebauung an den vorhandenen Handwerksbetrieb gesehen werde, die einen anderen Qualitätsanspruch aus der WA-Gebietsausweisung für sich in Anspruch nehmen könne. Dabei sei es wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig sei. Es werde deshalb für sinnvoll gehalten, dass im Interesse aller Parteien durch den Planungsträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben werde, das alle Beteiligten in die Lage versetze, planerische, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu treffen, die ein rechtlich gesichertes Nebeneinander gewährleisten. Es sei festzustellen, dass aus der gewerblichen Nutzung Malereifachbetrieb Emissionen ausgehen, die im Plangebiet als Immission wirksam werden. Ferner wird angeregt, das dem Gewerbebetrieb Eisenberger gegenüberliegende Grundstück oder die gegenüberliegenden Grundstücke entweder als MD-Gebiet auszuweisen oder mit einem hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A).

Nach Auffassung der Stadt Bad Salzdetfurth kann aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung nicht erwartet werden, dass innerhalb dieses Bereiches ein einzelner Betrieb gewerbegebietstypische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits bislang und unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Davon kann ausgegangen werden, wenn seine Emissionen und Nutzungen denen eines dem § 6 (1) BauNVO entsprechenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entsprechen. Die Anregung einen hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A) festzusetzen, der dem Orientierungswert in einem Mischgebiet entspricht, deutet ja darauf hin, dass auch die Handwerkskammer hier in dem konkreten Fall lediglich von mischgebietstypischen Emissionen ausgeht. Ein solcher Betrieb ist hier unschädlich und auch in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes durchaus möglich. Gewerbegebietstypische Emissionen könne aber schon angesichts der vorhandenen Wohnbebauung nicht erwünscht sein. Der Bedarf an einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Die Ausweisung eines MD-Gebietes würde neben dem nach wie vor möglichen Wohnen auch zwingend die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen erfordern, für die hier kein Bedarf besteht und die auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

Laut Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim müssten ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung durch den Malerbetrieb die vier nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es habe sich aus Sicht der Gewerbeaufsicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert werde, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise sei es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger sei die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

Hierzu wird noch einmal festgestellt, dass die Ausweisung des Bereiches westlich des Gartenweges als gemischte Baufläche nicht den Planungszielen der Stadt entspricht, die hier keine weiteren Gewerbebetriebe ansiedeln möchte, sondern dem Wohnen den Vorrang einräumen möchte. Die Existenz eines bestehenden Handwerksbetriebes wird dadurch nicht in Frage gestellt. Wenn im Umfeld des in Frage stehenden Betriebes Mischgebiete festgesetzt würden, würde dies bedeuten, dass in ihnen weiter gewerbliche Nutzungen entstehen könnten und auch

müssten, damit die Gebietsbestimmung mit Leben erfüllt wird,. Eine Ausweisung als Mischgebiet lediglich mit dem Ziel, Wohngrundstücken einen höheren zulässigen Immissionswert aufzuerlegen, ist unzulässig. Wenn aber Flächen für weitere mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen würden, verlagerte sich das vermutete Problem der Nachbarschaft zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet lediglich weiter nach außen. Die grundlegende Frage, ob ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet zulässig ist, würde durch eine Problemverlagerung nicht besser beantwortet als nach der bisherigen Planung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche Nachbarschaft zulässig ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Problem ausgelöst, so lange der in Frage stehende vorhandene Betrieb die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllt (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Laut DB Immobilien Services GmbH ist zu berücksichtigen, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb kommen könne. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte sei ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen seien dem Planungsträger der neu hinzu kommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen. Hierzu ist festzustellen, dass der Bahnhof Bodenburg mit seinem Personennahverkehr ca. 600 m entfernt ist. Dazwischen liegt vorhandene Bebauung. Mit unzulässigen Immissionen wird nicht gerechnet.

Das zusätzliche anfallende Oberflächenwasser kann in die von Cramm'schen Teiche in Boden-burg abgeleitet werden, ohne dass dadurch Fließgewässer auch zu Spitzenzeiten belastet würden. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich, wie in einem entsprechenden Bodengutachten festgestellt wurde.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Landkreis Hildesheim weist aber darauf hin, dass sich etwa 80 m südöstlich zu dem Planungsraum ein Grundstück befinde, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort erfasst sei (Ifd. Nr. 13 Bad Salzdetfurth). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast lägen hier nicht vor und seien aufgrund der Topographie des Geländes auch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Bebauungen im Änderungsbereich kommt es zu Belastungen des Landschaftsbildes, des Bodens und des Kleinklimas. Diese Belastungen sollen durch die im Bebauungsplan festzusetzende Neubegrünung teilweise ausgeglichen bzw. durch den Erhalt vorhandener Einzelbäume minimiert werden. Zusätzlich wird auf einer externen Fläche eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Änderungsplanung gegenüber der bisherigen Nutzung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der Summe nicht zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung dazu**

### **Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB**

#### **Landkreis Hildesheim**

Anregung: Bei der künftigen Entwicklung des Bebauungsplanes wird angeregt, den § 2e Niedersächsische Gemeindeordnung zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Stadt Bad Salzdetfurth berücksichtigt immer die Niedersächsische Gemeindeordnung. Hier handelt es sich um die Beteiligung der Jugend an der Planung, die im Baugesetzbuch abschließend geregelt ist. Die einschlägigen Vorschriften werden von der Stadt beachtet.

Anregung: Bei einer späteren Wohnbebauung ist den Anforderungen im Bereich der Kindergartenplanung Rechnung zu tragen.

Abwägung: Dies wird zustimmend zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

Anregung: Im Änderungsgebiet soll eine Weide- und Wiesenfläche der Bebauung freigegeben werden. Eine Bedenkenlosigkeit im Hinblick auf mögliche Bodenfunde kann nicht pauschal ausgesprochen werden. Somit muss auf die Beachtung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden. Detaillierte Angaben erfolgen im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung: Die erforderliche Löschwassermenge muss in Form von Hydranten zur Verfügung gestellt werden. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan.

Abwägung: Dies wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Anregung: Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, dass im Rahmen der Umweltprüfung eine bodenfunktionsbezogene Betrachtung auf der Grundlage des Leitfadens Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wird.

Abwägung: Dies wird im Zusammenhang mit der entsprechend ergänzten Umweltprüfung durchgeführt.

Anregung: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und geplant werden, wird darum gebeten, sie im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechende Regelungen wären dann auch rechtlich abzusichern, z.B. durch Bebauungsplan, städtebaulichen Vertrag, Erschließungsvertrag oder ähnliches. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung auch eine Prüfung gemäß Artenschutzrecht stattfinden muss. Mögliche Konflikte könnten für folgende Artengruppen auftreten: Vögel und Kleinsäuger, insbesondere Maulwurf, Siebenschläfer, Fledermäuse. Es wird angeregt hierzu rechtzeitig Informationen einzuholen, ob diese Arten hier betroffen sein könnten. Weiterhin wären im Zuge möglicher Baufeldräumungen auch die gesetzlichen Schutzzeiten des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beachten.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und so beachtet. Die Umweltprüfung sowie der daraus resultierende Umweltbericht wurden durch einen Fachplaner fachgerecht fortgeschrieben.

Anregung: Es ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden darf als vor der Bebauung. Hierzu sind geeignete Maßnahmen vor-

zuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung. Erst wenn durch ein Bodengutachten bestätigt wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Rückhaltebecken oder einem Stauraumkanal zurück gehalten und gedrosselt weiter geleitet werden. Die entsprechenden Mengen sind nachzuweisen.

Abwägung: Die Vorflut wird zu Spitzenzeiten nicht zusätzlich belastet, da in Bodenbug das Oberflächenwasser in die von Cramm'schen Teiche abgeleitet wird, die als Rückhaltung für Bodenbug dienen. Insofern ist die Regenwasserbewirtschaftung hier bereits geregelt.

Anregung: Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt, ist der Ortsteil Bodenbug grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet. Ebenfalls wird richtig dargestellt, dass im Bereich „Im Johanni“ noch großflächige Reserven für eine Baulandentwicklung vorhanden sind. Deshalb wird die Notwendigkeit für eine zusätzliche Neuausweisung von Wohnbaulandflächen zunächst nicht gesehen. Aufgrund der geringen Größe, der Lage und der kostengünstig möglichen Erschließung des Bereichs Gartenweg kann der Planung jedoch zugestimmt werden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen.

#### **DB Services Immobilien GmbH**

Anregung: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn berücksichtigt wird, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzu kommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen.

Abwägung: Der Bahnhof Bodenbug mit seinem Personennahverkehr ist ca. 600 m entfernt. Dazwischen liegt vorhandene Bebauung. Mit unzulässigen Immissionen wird nicht gerechnet.

#### **E.ON Avacon AG**

Anregung: Es bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass geplante und vorhandene Bauten mit Erdgas und Strom versorgt werden könne.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Versorgung dieses Gebietes bereits sichergestellt ist.

Anregung: Der Schutz und Bestand von Versorgungsleitungen der E.ON Avacon muss gewährleistet sein.

Abwägung: Dies wird durch die Flächennutzungsplanung nicht in Frage gestellt.

Anregung: Soweit im Flächennutzungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

Abwägung: Innerhalb der Flächennutzungsplanung kann keine Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen werden.

## **Handwerkskammer Hildesheim Südniedersachsen**

Anregung: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt der Malerfachbetrieb Eisenberger auf dem Grundstück Gartenweg 12. Obwohl im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bodenburg hier eine Wohnfläche ausgewiesen ist, muss doch festgestellt werden, dass speziell für den Bereich des Betriebes Eisenberger eine Mischnutzung besteht.

Abwägung: Dieser Einschätzung wird zugestimmt.

Anregung: Hier greifen die Bestandsschutzregelungen. Diese waren bisher unproblematisch, weil die gegenüber liegenden Gartenflächen keinerlei Anlass zu Nutzungskonflikten gegeben haben. Nunmehr haben wir eine heranrückende Wohnbebauung zu verzeichnen, die den Bestandsschutz des Betriebes nachhaltig tangieren wird. Es wird zu Bedenken gegeben, dass bei Einhaltung aller Rechtsvorschriften in Verbindung mit allen organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung von Immissionen unter das Niveau der für Wohnfläche zulässigen Richtwerte, es in der Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die Grundstückseigentümer in der nunmehr ausgewiesenen Wohnfläche sich in ihrer Wohnqualität beschränkt fühlen werden. Dabei ist es wenig hilfreich, dass die Erwerber von Grundstücken Kenntnisse über die jeweilige Grundstückssituation erlangen konnten. Es wäre wünschenswert Lösungen zu finden, die auch künftig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen

Abwägung: In einem Mischgebiet sind sowohl Wohnhäuser als auch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Das bedeutet, dass der Betrieb Eisenberger sich bereits bislang schon und unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung an entsprechende Nutzungsbegrenzungen halten muss, da er bereits den Schutzanspruch des in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnens auf Mischgebietsniveau berücksichtigen muss. Aus der von dem Betrieb selbst vorgelegten Betriebsbeschreibung ergibt sich die Frage, ob er das kann oder ob er Betrieb in dem genannten Umfang an dieser Stelle und in der Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung zulässig ist. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet, wie vorgesehen, in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist.

## **Öffentlichkeit**

Anregung: Der Betrieb am Gartenweg beschäftigt ca. 25-30 Mitarbeiter in Bodenburg. Er grenzt unmittelbar an die geplante dichte Bebauung der Flächennutzungsplanänderung an. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es hier zu Beeinträchtigungen bzw. Klagen der Nachbarn kommen könnte. Die Aktivitäten auf dem Gewerbegrundstück beinhalten die ureigensten Arbeiten. Dazu zählen Be- und Entladevorgänge von Alugerüsten und -leitern und deren Lagerung auf Freiflächen, Startvorgänge von ca. 18 LKW- und PKW- Transportern in den frühen Morgen- sowie Abendstunden. Das Betriebsgrundstück ist bei Dunkelheit hell ausgeleuchtet. Benutzung von Hochdruckreinigern und Rührmaschinen. Es wird auf einem ungehinderten Zugang zu dem Betriebsgelände sowohl für Kunden wie für Lieferanten bestanden. Wenderadien und Belastbarkeiten bis 38 t -LKW sind unabdingbar für den Betrieb.

Abwägung: Es handelt sich hier um einen unbeplanten Innenbereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aufgrund der vorhandenen Struktur, die neben dem genannten Betrieb auch Wohnnutzung beinhaltet, ist aus unserer Sicht von einer gemischten Nutzung auszugehen. In einem solchen Bereich sind sowohl Wohnhäuser als auch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Das bedeutet, dass der vorhandene Betrieb sich bereits bislang schon und unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung an entsprechende Nutzungsbegrenzungen halten muss, da er bereits den Schutzanspruch des in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnens auf Mischgebietsniveau berücksichtigen muss. Aus der vorgelegten Betriebsbeschreibung ergibt sich die Frage, ob er das kann oder ob der Betrieb in dem

von ihm selbst genannten Umfang an dieser Stelle und in der Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung zulässig ist. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet, wie vorgesehen, in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist.

### **Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB**

#### **Landkreis Hildesheim**

##### Denkmalschutz

Anregung: Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Baudenkmale. Aus der Sicht der Baudenkmalpflege sind gegen dieses Vorhaben keine Einwände zu erheben.

Es handelt sich um Gartenland und eine Bedenkenlosigkeit in Hinblick auf mögliche Bodenfunde kann nicht pauschal ausgesprochen werden. Somit wird auf die Einhaltung der §§ 2 – 14 NDSchG hingewiesen. Im Detail wird darauf im analogen Bebauungsplanverfahren eingegangen.

Abwägung: Das Beachten bestehender Gesetze wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

##### Vorbeugender Brandschutz

Anregung: Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge gem. DVGW in Form von Hydranten zu Verfügung gestellt werden muss. Die genaue Festlegung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan.

Abwägung: Die Anforderungen an einen ausreichenden Brandschutz sind zwingend zu beachten.

##### Untere Bodenschutzbehörde

Anregung: Seitens der unteren Bodenschutzbehörde ergeht der Hinweis, dass sich etwa 80 m südöstlich zu dem Planungsraum ein Grundstück befindet, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort erfasst ist (Ifd. Nr. 13 Bad Salzdetfurth). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen hier nicht vor und sind aufgrund der Topographie des Geländes auch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung: Die bodenfunktionsbezogene Betrachtung vom 25.05.2010 wird ausdrücklich begrüßt. Es ergeht daher die Anregung, dass die weiteren Maßnahmen, die sich aus der Schlussfolgerung ergeben, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch Aufwertungen der Bodenfunktionen an anderer Stelle auszugleichen sei, im weiteren Verlauf mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden sollten.

Zur Wiederverwendung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Baugebietes ergeht die Anregung, dass entsprechende Maßnahmen vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde und im Rahmen von Genehmigungsverfahren abgestimmt werden sollten.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt, hat aber keinen Einfluss auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### Untere Wasserbehörde

Anregung: Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn folgende wasserwirtschaftliche Forderungen beachtet werden:

- Für Maßnahmen die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
- Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem Bau- gebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hierfür sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken oder einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierfür ist die Menge des von der un bebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.

Abwägung: Es liegt ein Bodengutachten vor, in dem nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass anfallendes Regenwasser, das nicht natürlich im Boden versickern kann, in die von Cramm'schen Teiche in Boden burg abgeleitet werden kann, so dass eine zusätzliche Belastung von Fließgewässern nicht eintreten wird.

### **Handwerkskammer Hildesheim-Süd niedersachsen**

Anregung: Wir haben uns bereits mit Schreiben vom 28. Oktober 2009 zu den oben angegebenen Planungen geäußert. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir nunmehr Stellung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gartenweg“.

Im Absatz 2 der Begründung haben Sie die Bedenken, die sowohl von der Handwerkskammer Hildesheim-Süd niedersachsen als auch vom betroffenen Malerfachbetrieb Eisenberger GmbH vorgebracht wurden, inhaltlich wiederholt. Die Bewertung der Bedenken ist insgesamt aber unbefriedigend. Es ist richtig, dass der Betrieb in einem unbeplanten Innenbereich angesiedelt ist und sowohl Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren können und müssen. Dieses ist allerdings nicht das Problem. Das Problem ist vielmehr die heranrückende Wohnbebauung, die einen anderen Qualitätsanspruch aus der WA-Gebietsausweisung für sich in Anspruch nehmen kann. Dabei ist es wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist. Wir halten es deshalb für sinnvoll, dass im Interesse aller Parteien durch den Planungsträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben wird, das alle Beteiligten in die Lage versetzt, planerische, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu treffen, die ein rechtlich gesichertes Nebeneinander gewährleisten. Ihre verbindliche Bauleitplanung, nämlich der Bebauungsplan Nr. 70 setzt sich mit dieser Thematik nur untergeordnet auseinander und verweist unter Punkt 3.5 „Immissionsschutz“ letztlich auf die Immissionen, die eventuell aus dem Bahnbetrieb kommen können. Wir sehen uns gehalten, nochmals festzustellen, dass aus der gewerblichen Nutzung Malereifachbetrieb Emissionen ausgehen, die im Plangebiet als Immission wirksam werden.

Unter Punkt 4 Umweltbericht wird im Absatz 4.1.1 dargelegt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes die räumliche Entwicklung eines vorhandenen Wohngebietes ist. Dieses ist so nicht richtig, vielmehr befindet sich in der näheren Umgebung ein unbeplanter Innenbereich, der mit einem Gewerbebetrieb besetzt ist.

Unsere damaligen Bedenken werden somit aufrechterhalten. Ferner regen wir an, das dem Gewerbebetrieb Eisenberger gegenüberliegende Grundstück oder die gegenüberliegenden Grundstücke entweder als MD-Gebiet auszuweisen oder mit einem hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A)

Abwägung: Die Formulierung, es handele sich um einen unbeplanten Innenbereich, der mit einem Gewerbebetrieb besetzt sei, lässt außer Acht, dass die Wohnnutzung in diesem unbeplanten Innenbereich weit überwiegt. Aufgrund dieser vorhandenen Wohnnutzung kann nicht erwartet werden, dass innerhalb dieses Bereiches ein einzelner Betrieb gewerbegebiets-typische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits jetzt und unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Davon kann ausgegangen werden, wenn seine Emissionen und Nutzungen denen eines dem § 6 (1) BauNVO entsprechenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entsprechen. Die Anregung einen hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A) festzusetzen, der dem Orientierungswert in einem Mischgebiet entspricht, deutet ja darauf hin, dass auch die Handwerkskammer hier in dem konkreten Fall lediglich von misch-gebietstypischen Emissionen ausgeht. Ein solcher Betrieb ist hier unschädlich und auch in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes durchaus möglich. Gewerbegebietstypische Emissionen könne aber schon angesichts der vorhandenen Wohnbebauung nicht erwünscht sein. Der Bedarf an einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Die Ausweisung eines MD-Gebietes würde neben dem nach wie vor möglichen Wohnen auch zwingend die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen erfordern, für die hier kein Bedarf besteht und die auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**

Anregung: Ich möchte auf die beschriebene Problematik Malerfachbetrieb / geplante Wohnbebauung eingehen.

Die Frage ist, ob dem Malerfachbetrieb eine Baugenehmigung nach Abwägung des Umfangs der betrieblichen Nutzung, der damit verbundenen (Geräusch-)Emission und der Lage innerhalb der benachbarten Bebauung erteilt worden ist. Wenn ja, genießt er selbstverständlich Bestandsschutz.

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung könnte man diesen an den aktuellen Zustand anpassen.

Grundsätzlich sind in Mischgebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei hier im Einzelfall abgewogen werden kann. Die aus Ihren Unterlagen hervorgehende Betriebsbeschreibung des Malerfachbetriebes lässt jedoch auf eine nicht unwesentliche Lärmemission schließen, sodass selbst die Ausweisung eines Mischgebietes fraglich scheint.

Man könnte sich für den Bebauungsplan auf eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 X BauNVO einlassen, sodass dem Betrieb in einem ihn umgebenden Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise ein Flecken Misch- oder Gewerbegebiet zugeordnet wird.

Für die nächstliegende Wohnbebauung (auch die künftige) ließe sich im B-Plan eine Vorbelastung kennzeichnen. So bleibt die eigentliche Gebietsausweisung der tatsächlich vorherrschenden Bebauung angepasst, aber für jetzige und zukünftige Anwohner bliebe die effektive Lärmimmission offenkundig. Dies stellt meines Erachtens eine vernünftige und nach-

haltige Lösung für Betrieb und Nachbarschaft zur Vermeidung von späteren Immissionskonflikten dar.

Um die Vorbelastung angeben zu können, müsste ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung müssten die 4 nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Es hat sich aus unserer Sicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert wird, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise ist es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger ist die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

Abwägung: Die Ausweisung des Bereiches westlich des Gartenweges als gemischte Baufläche entspricht nicht den Planungszielen der Stadt, die hier keine weiteren Gewerbebetriebe ansiedeln möchte, sondern dem Wohnen den Vorrang einräumen möchte. Die Existenz eines bestehenden Handwerksbetriebes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Wenn im Umfeld des in Frage stehenden Betriebes Mischgebiete festgesetzt würden, würde dies bedeuten, dass in ihnen weiter gewerbliche Nutzungen entstehen könnten und auch müssten, damit die Gebietsbestimmung mit Leben erfüllt wird. Eine Ausweisung als Mischgebiet lediglich mit dem Ziel, Wohngrundstücken einen höheren zulässigen Immissionswert aufzuerlegen, ist unzulässig.

Wenn aber Flächen für weitere mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen würden, verlagerte sich das Problem der Nachbarschaft zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet lediglich weiter nach außen.

Die grundlegende Frage, ob ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet zulässig ist, würde durch eine Problemverlagerung nicht besser beantwortet als nach der bisherigen Planung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche Nachbarschaft zulässig ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Problem ausgelöst, so lange der in Frage stehende vorhandene Betrieb die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllt (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Betriebes kann nicht erwartet werden, dass eben dieser Betrieb gewerbegebietstypische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits jetzt und unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Wenn dies aber so ist, dass stellt auch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu einem mischgebietsverträglichen Betrieb kein Problem dar.

Ein Schallgutachten wird in diesem Zusammenhang nicht für erforderlich gehalten, es sei denn es sollte nachgewiesen werden, dass der Betrieb unzulässigerweise eben nicht mischgebietsverträglich ist. Davon wird aber aufgrund der vorhandenen Situation nicht ausgegangen.

## **E.ON Avacon AG**

Anregung: Gegen die Änderung o. g. Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können. Sobald der o.g. Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.

Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.

Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unseren Betrieb Sarstedt anzufordern.

Soweit im Flächennutzungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Anlagen zur Ver- und Entsorgung im Gartenweg bereits vorhanden sind.

Im Flächennutzungsplan ist die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege nicht vorgesehen.

Im Übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 23.9.2009 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 12.7.2010 bis einschließlich 12.8.2010 durchgeführt, nachdem sie am 1.7.2010 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 11.11.2010 beschlossen, am 7.3.2011 vom Landkreis Hildesheim genehmigt sowie am 6.4.2011 öffentlich bekanntgemacht und damit wirksam.

Bad Salzdetfurth, den 13.04.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister