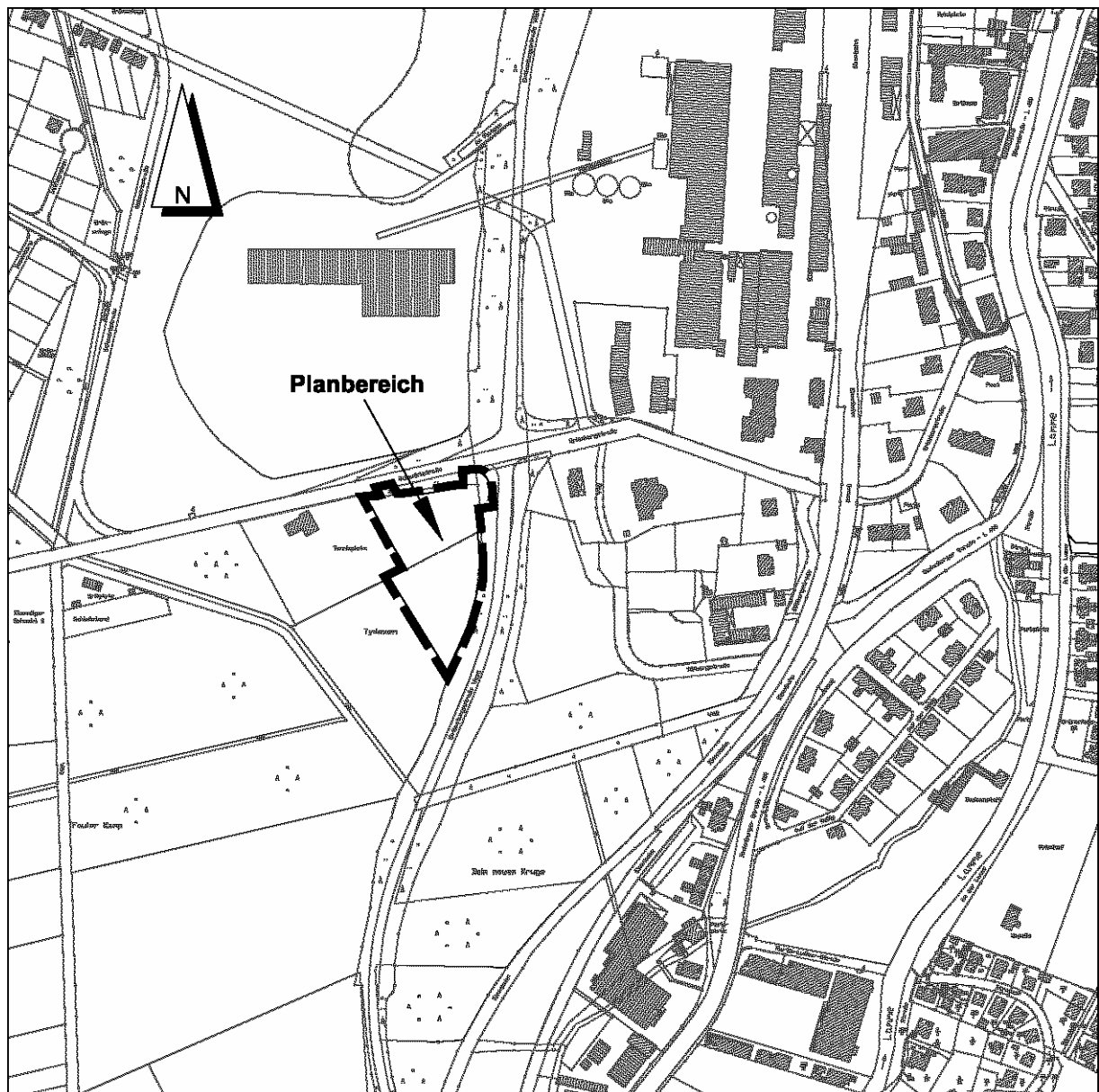


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.8.2007	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH  
BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „BIKE PARK“  
MIT TEILPLANAUFHEBUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE  
NR. 47 „ENTLASTUNGSSTRASSE BAD SALZDETFURTH – WEST“ UND  
NR: 51 „KALI & SALZ“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“ mit Teilplanaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“ und Nr. 51 „Kali & Salz“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth südwestlich der Kreuzung Entlastungsstraße / Schachtstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **1.3 Teilplanaufhebungen**

Der Bebauungsplan überdeckt Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“ und Nr. 51 „Kali & Salz“, die mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes insoweit aufgehoben werden. Die betroffenen Teilbereiche werden auf der Planzeichnung dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

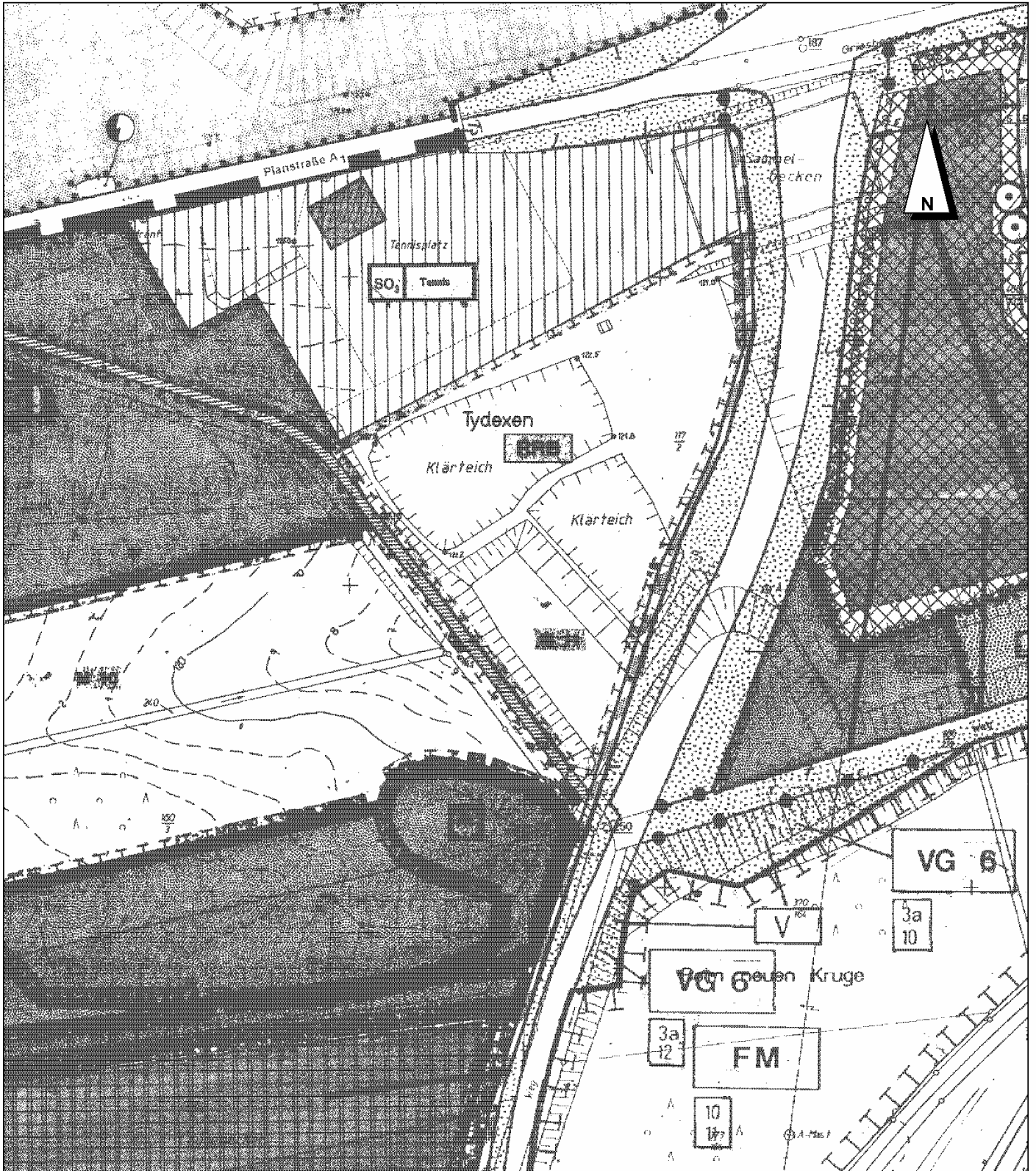
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt in seiner Fassung seiner 23. Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Sport sowie eine Fläche für die Landwirtschaft mit „Maßnahmen für Natur und Landschaft“ dar und enthält eine überirdische Hauptversorgungsleitung. Er ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht wesentlich betroffen.

### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan Nr. 51 beinhaltet für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 68 bislang im Norden ein Sondergebiet für Tennis, das als Erweiterungsfläche für die westlich vorhandene Tennisanlage gedacht war. Im Süden war eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen, für die textlich die Umgestaltung ehemaliger Laugebecken zu Regenrückhaltebecken mit permanenten Flachwasserbereichen und Röhrichtzonen bestimmt war. Diese ehemaligen Laugebecken liegen allerdings westlich des Bebauungsplanes Nr. 68 und sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Entlang der östlich vorbeiführenden Entlastungsstraße wurde eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung eines Fuß- und Radweges festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“ setzt für den schmalen Bereich zwischen der Schachtstraße und dem Bebauungsplangebiet „Kali & Salz“ eine Verkehrsgrünfläche fest, die mit großkronigen Bäumen in einem Abstand von 20 m untereinander zu bepflanzen ist. Darüber hinaus ist auf 80 % Flächenanteil eine geschlossene, mehrschichtige und zu den Rändern abgestufte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern anzulegen sowie auf den verbleibenden 20 % Flächenanteil ein artenreiches Gras-/Krautgemenge einzusäen.

**zusammengefügte Ausschnitte der Bebauungspläne Nr. 51 „Kali & Salz“  
und Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“, verkleinert aus M 1 : 1.000**



Für den Bereich zwischen dem vorgesehene Bike Park und der Entlastungsstraße sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 umfangreiche Festsetzungen innerhalb der vorgesehenen Verkehrsgrünfläche erlassen worden, die hier unverändert übernommen und lediglich um die Zulässigkeit eines Hinweisschildes ergänzt werden

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich liegt inmitten eines historisch gewachsenen Industriegebietes, das ursprünglich durch die Firma Kali & Salz genutzt wurde. Heute befindet sich der Planbereich zwischen einer vorhandenen Tennisanlage sowie der Entlastungsstraße, die den Süden Bad Salzdetfurths außerhalb des Stadtzentrums mit dem Norden verbindet. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim ordnet ihn in die Kategorie „ausdauernde Ruderalflur und Brache“ ein, die aber nicht als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft gekennzeichnet wird. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

### 2.4 Denkmalschutz

Laut Landkreis Hildesheim ist in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Erdarbeiten (Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und für alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) müssen mindestens 4 Wochen vorher schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege oder beim Landkreis bekannt gegeben werden. Weitere denkmalschutzrechtliche Vorgaben seien zu beachten, falls Funde gemacht werden.

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

Nachdem eine Erweiterung der vorhandenen Tennisanlage nicht mehr ansteht, sollen stattdessen entsprechend der Flächennutzungsplanung andere Sportarten in diesem Bereich angeboten werden können. Da es sich hierbei aber weniger um Sportarten handeln soll, die im Wesentlichen die Erstellung baulicher Anlagen voraussetzen, sondern im Grunde „im Grünen“ ausgeübt werden, soll im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Maßnahmenfläche eine Grünfläche festgesetzt werden. Großveranstaltungen oder auch solche mit erheblicher Zuschauerzahl sollen allerdings nicht stattfinden, weil sie mit dem Charakter als Grünfläche nicht vereinbar wären. Vorgesehen sind zunächst Anlagen für eine BMX-Fahrradbahn, aber auch andere so genannte Outdoor-Sportarten sollen möglich sein, ohne dass jetzt schon abschließend festgelegt werden könnte, welche Sportarten exakt angeboten werden sollen oder welche Sportarten in den nächsten Jahren möglicherweise neu entwickelt werden, die in diese Fläche „passen“ würden.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen in Grünflächen nur untergeordnete Bedeutung haben dürfen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Festsetzung, beispielsweise einer Grünfläche Sportplatz, auch ein Sportplatz als bauliche Anlage angelegt werden darf, weil dies Grundlage der Festsetzung ist. Hier ist es vergleichbar, weil auch hier Sportanlagen als Grundnutzung festgelegt werden, die sich jedoch in einem Grünzusammenhang befinden sollen. Insofern wird davon ausgegangen, dass Sportanlagen im Grundsatz zulässig sein werden. Anders verhält es sich mit Zusatzanlagen wie beispielsweise Hinweisschilder (Benutzerordnung, Eingangsschild mit gegebenenfalls Werbebanner).

Für sie sind sicherlich nur in untergeordnetem Maßstab Genehmigungen zulässig und auch nur erwünscht.

Die Zuwegung erfolgt von Norden her über eine bestehende Zufahrt von der Schachtstraße aus. Stellplätze müssen im notwendigen Umfang innerhalb der Fläche für Sportanlagen möglich sein; allerdings sollen sie lediglich in wassergebundener Bauweise angelegt werden, um den Boden nicht übermäßig zu belasten.

Die bisherige Ausweisung für naturnahe Regenrückhalteanlagen bleibt einschließlich der Umgestaltung in permanente Flachwasserbereiche und Röhrichtzonen von dieser Planänderung unberührt, da die davon betroffenen ehemaligen Laugebecken außerhalb des Änderungsbereiches weiter westlich liegen.

Der Fuß- und Radweg entlang der Entlastungsstraße wird unverändert übernommen, aber in den Änderungsbereich einbezogen, weil anderenfalls eine sehr schmale Restfläche zwischen Änderungsbereich und Planbereichsgrenze verbleiben würde. Darüber hinaus wird er bis an die Schachtstraße herangeführt, weil er bislang planungsrechtlich ohne Anschluss an andere Verkehrsflächen blind endet.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Aufhebung eines Sondergebietes für eine Tennisanlage sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten einer Grünfläche für Sportanlagen. Allerdings betreffen die bislang festgesetzten Maßnahmen nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung in der Summe nicht wesentlich 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 dort 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 nördliche Planbereich in einer Größe von 2.913 m<sup>2</sup> bislang als Bauland für „dem Tennissport dienen Anlagen und Einrichtungen“ ohne weitere Einschränkung flächendeckend nutzbar. Entlang der Schachtstraße sind Anpflanzungen innerhalb einer Verkehrsgrünfläche vorgesehen, die hier mit 61 m<sup>2</sup> betroffen ist. Die südliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 3.185 m<sup>2</sup> wird ebenso wie der nördliche Bereich zukünftig für Sportanlagen innerhalb einer Grünfläche, aber auch durch Stellplätze nutzbar sein. Die Maßgaben für eine naturnahe Regenrückhaltung in den ehemaligen Laugebecken westlich des Änderungsbereiches bleiben dabei ebenso unverändert bestehen wie die Fläche für einen Fuß- und Radweg entlang der Entlastungsstraße. In der Summe werden daher negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt die Planänderung somit für die Grün- und Grabenfläche nicht zu erwarten sein.

Um festzustellen, wie die Planungsauswirkungen konkret zu bewerten sind, 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, der gemäß Liste II der Arbeitshilfe durch eine Nummer und ein Buchstabenkürzel definiert wird, wird ein bestimmter Faktor je m<sup>2</sup> zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m<sup>2</sup>, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m<sup>2</sup> multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. 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.

Der Fuß-/Radweg entlang der Entlastungsstraße wird nicht berücksichtigt, weil sich für ihn aus der Neuplanung keine Änderung ergibt. Auch die Verkehrsgrünfläche im Nordosten des Planbereichs wird im Grundsatz unverändert übernommen; lediglich ein bereits bislang befristet aufgestelltes Hinweisschild soll auf Dauer bestehen bleiben können. Darüber hinaus wird der von Süden kommende Fuß-/Radweg bis an die Schachtstraße herangeführt. Dadurch entsteht jedoch lediglich eine so geringe Mehrbelastung, dass sie in der Bilanzierung vernachlässigt werden kann.

Bestand:

Sonderbaugebiet Tennis 2.913 m <sup>2</sup> x 0 WF/m <sup>2</sup> =	0 WE
Maßnahmenfläche ohne Festsetzungen (sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PZA, 12.12.2) 3.185 m <sup>2</sup> x 2 WF/m <sup>2</sup> =	6.370 WE
Verkehrsgrünfläche (sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PZA, 12.12.2) 52 m <sup>2</sup> x 2 WF/m <sup>2</sup> =	104 WE
Summe:	6.474 WE

Planung:

Grünfläche Sportanlagen (PS,12.11) 5.367 m <sup>2</sup> x 1 WF/m <sup>2</sup> =	5.367 WE
Grünfläche Sportanlagen (Stellplätze, Zufahrt: TF, 13.3) 783 m <sup>2</sup> x 1 WF/m <sup>2</sup> =	783 WE
Summe:	6.150 WE

Die Unterdeckung von 324 Werteinheiten wird als hinnehmbar beurteilt.

Durch die Planung 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 negativ betroffen, da zum Teil ein Baugebiet zugunsten einer Grünfläche aufgegeben wird und die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB den Änderungsbereich nicht betreffen. Damit ist für den Boden in der Summe keine Verschlechterung zu erwarten.

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 den Bebauungsplan im Vergleich zur bisherigen Planfassung qualitativ nicht in wesentlichem Umfang eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde das bisherige Sondergebiet für Tennisanlagen beibehalten und die Sportanlagen könnten nicht erstellt werden. Damit würde im Norden des Planbereiches eine weitergehende Versiegelung zulässig bleiben als es nach der Neuplanung zu erwarten ist.

#### 4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Zur Bewertung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes und des im Vergleich nach der Neuplanung zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Aufgrund fehlender erheblicher Auswirkungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung sind keine bestimmten Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung gegenüber den bisherigen Planungen in der Summe nicht zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

### **5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass der Planbereich sich innerhalb des ehemaligen großräumigen Kali- und Salzareals befindet, welches folglich im Verzeichnis des Landkreises über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst sei (Ifd. Nr. 6 Bad Salzdetfurth). Im Genehmigungsverfahren für die geplante Nutzung werden entsprechende Auflagen bezüglich potentieller abfallrechtlicher Konsequenzen erlassen.

#### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.3 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68

„Bike Park“

vom 24.7.2007 bis einschließlich 24.8.2007

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

Bad Salzdetfurth , den 23. Okt. 2007

gez. Schaper  
Bürgermeister