

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

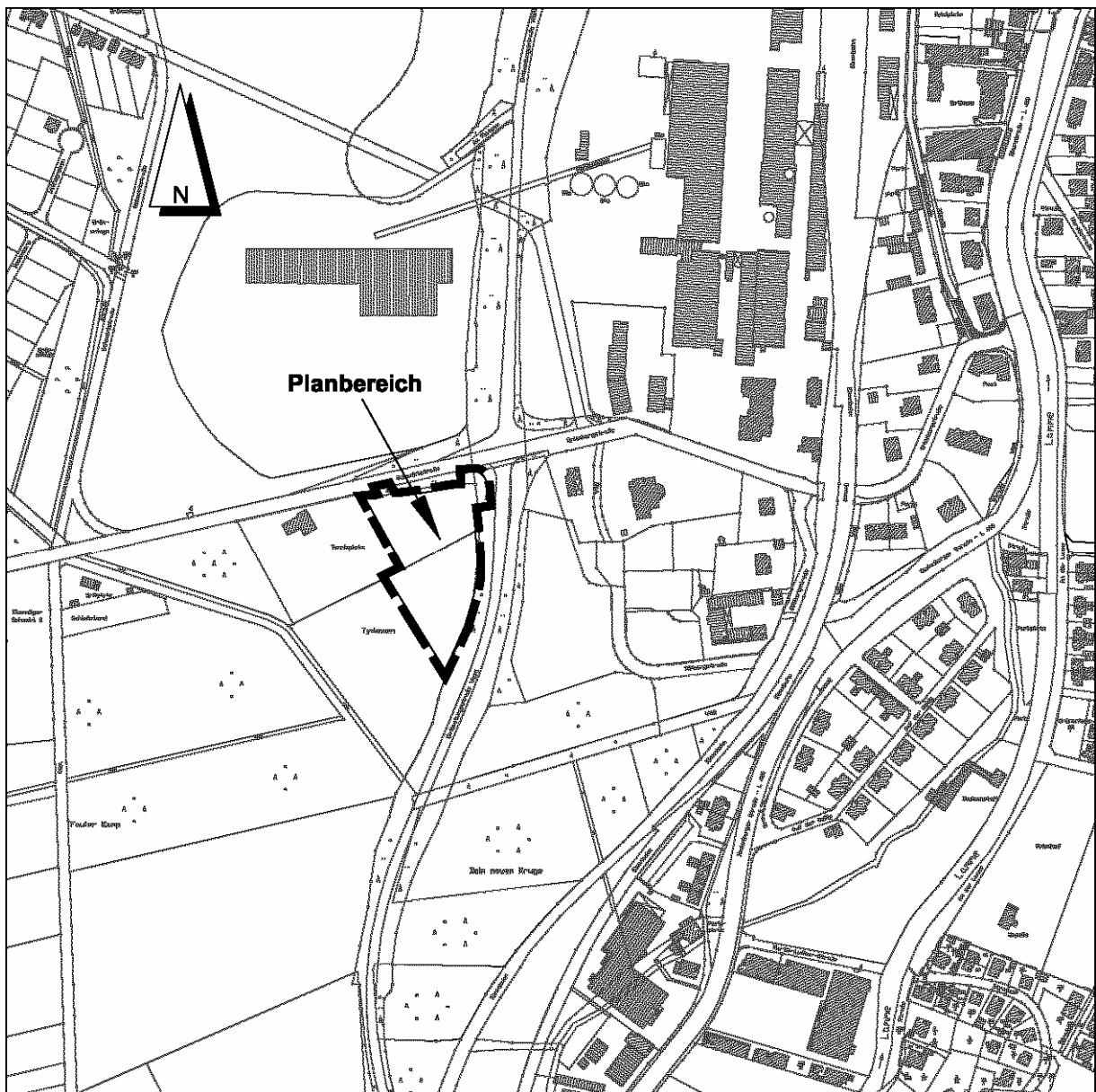
STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „BIKE PARK“

MIT TEILPLANAUFHEBUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE

NR. 47 „ENTLASTUNGSSTRASSE BAD SALZDETFURTH – WEST“ UND

NR: 51 „KALI & SALZ“



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.

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.

Planungsrechtlich ist der nördliche Planbereich in einer Größe von 2.913 m² 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 m² betroffen ist. Die südliche Fläche für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 3.185 m² 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 Biototyp, der gemäß Liste II der Arbeitshilfe durch eine Nummer und ein Buchstabenkürzel definiert wird, wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m², für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² 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.

Die ermittelte 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.

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.

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 Salzedtfurth). Im Genehmigungsverfahren für die geplante Nutzung werden entsprechende Auflagen bezüglich potentieller abfallrechtlicher Konsequenzen erlassen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Verfahrensablauf, Ergebnis der Abwägung

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 23.4.2007 bis einschließlich 25.5.2007 durchgeführt, nachdem sie am 28.6.2007 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Von der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Unterrichtung folgende Anregungen vorgebracht.

Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass keine Nutzung durch motorgetriebene Sportarten, z.B. Motocross, möglich ist.

Stellungnahme:

Dies entspricht der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und wird so außerhalb der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

Es wird darum gebeten, die geplanten Lärmschutzmaßnahmen zu bezeichnen, die sicherlich bei Publikumsveranstaltungen notwendig sind. Bereits jetzt dringt Lärm bei Tennisveranstaltungen aufgrund der höheren Lage über den Lärmschutzwall in den Ort hinunter.

Stellungnahme:

Vorgesehen sind ruhige Sportarten, nicht jedoch lärmintensive Sportarten, die größere Publikumsveranstaltungen zur Folge haben. Dies wird in der Begründung noch einmal so dargelegt.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Beteiligung folgendes vorgetragen:

Landkreis Hildesheim, 6.6.2007

Aus straßenbehördlicher Sicht bestehen weder Bedenken noch werden Anregungen vorgetragen, da die Zuwegung über eine bestehende Zufahrt erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze vorgehalten werden.

Stellungnahme:

Dies ist so vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Baudenkmale. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist, so dass die entsprechenden Vorschriften beachtet werden müssen.

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls beachtet, betrifft jedoch nicht die Inhalte der Planung.

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

Stellungnahme:

Dies wird so zur Kenntnis genommen und in der Begründung so dargestellt.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In den Textlichen Festsetzungen sollten jedoch Nutzungen ausgeschlossen werden, die mit hohen Lärmimmissionen verbunden sind, z.B. Motorsport.

Stellungnahme:

Dieser Anregung wird gefolgt.

Es wird auf einen Schreibfehler im Titel der Planzeichnung hingewiesen.

Stellungnahme:

Dieser Schreibfehler wird korrigiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen in Grünflächen nur untergeordnete Bedeutung haben dürfen.

Stellungnahme:

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

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

In der Textlichen Festsetzung Nr. 2 ist die Zulässigkeit von 20 Stellplätzen festgesetzt worden. Aus städtebaulichen Gründen können unter anderem Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach dieser Vorschrift bedeutet jedoch eine gezielte Ausweisung solcher Flächen im Bebauungsplan. Die erforderliche zeichnerische Darstellung ist jedoch nicht erfolgt. Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch besteht der Grundsatz, alle zeichnerisch darstellbaren Festsetzungen nicht textlich, sondern zeichnerisch zu treffen. hiernach ist ein Textteil neben der Zeichnung eben nur dann erforderlich, wenn Festsetzungen getroffen werden sollen, die nicht aus der Zeichnung hervorgehen bzw. die - wie z.B. Ausnahmeregelungen - zeichnerisch nicht darstellbar sind. Nach dem Baugesetzbuch können im Bebauungsplan Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt werden. Diese sind entsprechend dem oben genannten Grundsatz jedoch zeichnerisch festzusetzen. Es wird daher angeregt, die vorgesehenen öffentlichen Parkflächen in der Planzeichnung zeichnerisch darzustellen.

Stellungnahme:

Sie sind nicht zeichnerisch dargestellt worden, weil ihre Lage bislang nicht ausreichend bekannt ist. Klar ist jedoch, dass sie sich im nördlichen Planbereich befinden werden, so dass hier eine entsprechende zeichnerische Festlegung erfolgt.

Polizeiinspektion Hildesheim, 30.5.2007

Es wird angeregt, dass mit Ausnahme des Bereiches der jetzigen Zufahrt ein Zufahrtsverbot festgelegt wird, also für den Bereich der Entlastungsstraße und den Nahbereich zur Kreuzung (Stauraum der Schachtstraße).

Stellungnahme:

Im Bereich der Schachtstraße ist eine Zufahrt ohnehin nicht möglich, weil eine Verkehrsgrünfläche angrenzt, nicht jedoch die Straße selbst. Dennoch wird zur Klarstellung der Anregung der Polizeiinspektion gefolgt.

Niedersächsisches Landvolk, Hildesheim, 7.6.2007

Die Radfahrer werden sich voraussichtlich nicht auf das Übungsgelände beschränken. Sie fahren durch die Wälder und bleiben nicht einmal auf den Wegen. Sowohl das Wild als auch erholungssuchende Spaziergänger werden dadurch gefährdet und in ihrer Ruhe gestört.

Stellungnahme:

Dem kann durch bauleitplanerische Mittel nicht begegnet werden, es sei denn man würde für Radsportler kein Angebot schaffen, um ihnen hier keine Attraktion zu bieten, aber genau dies soll durch die Planung erreicht werden.

Während der Öffentlichen Auslegung wurde folgendes vorgebracht und beschieden:

Landkreis Hildesheim, 21.8.2007

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Erdarbeiten müssen mindestens 4 Wochen vorher schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege oder beim Landkreis bekannt gegeben werden. Dies bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und für alle in den Unterboden reichende

Erdarbeiten. Es wird auf denkmalschutzrechtliche Vorgaben hingewiesen, die zu beachten sind, falls Funde gemacht werden.

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung so dargestellt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan 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