

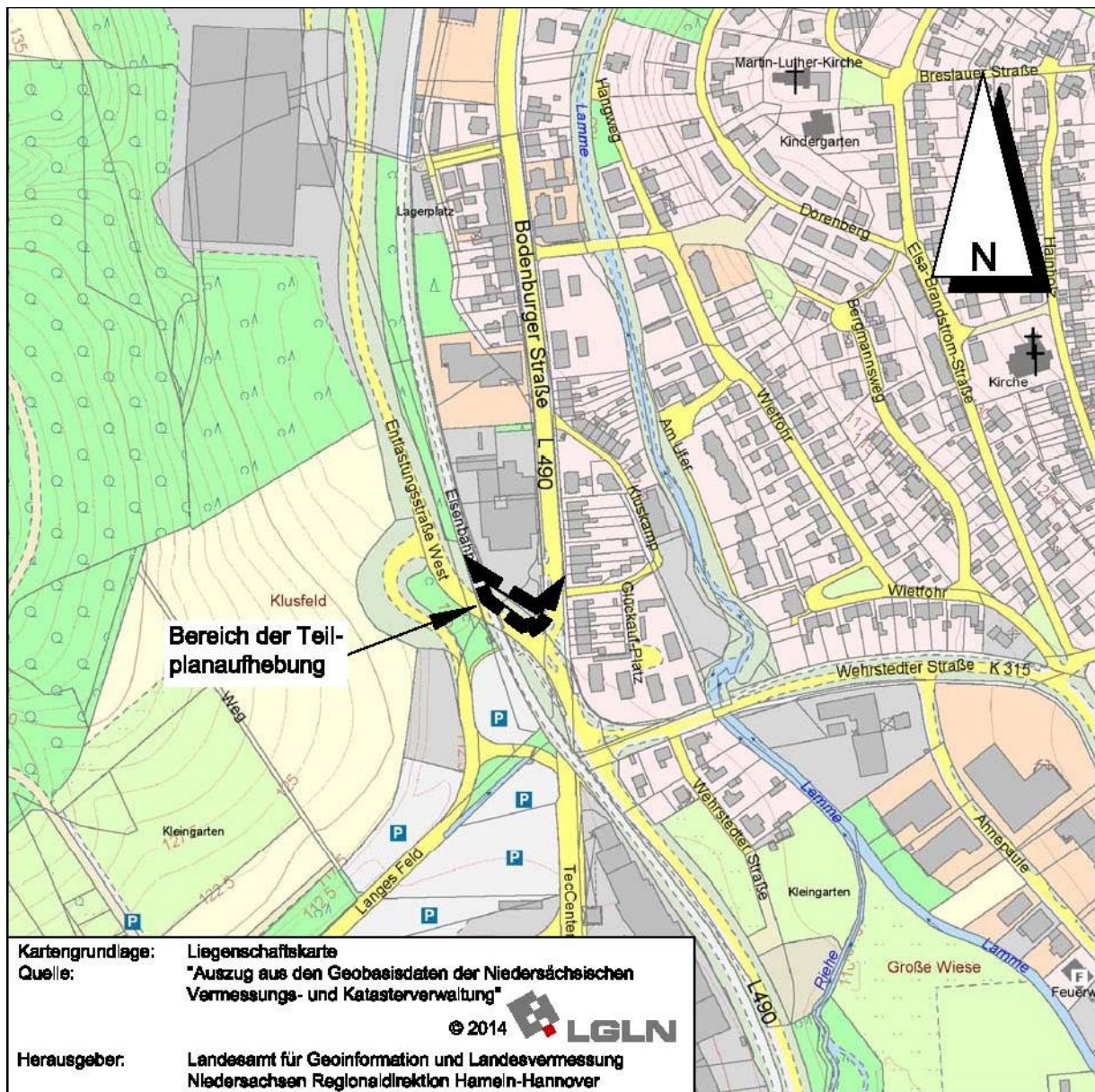
# TEILPLANAUFHEBUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
6.1.2015			

STADT BAD SALZDETFURTH

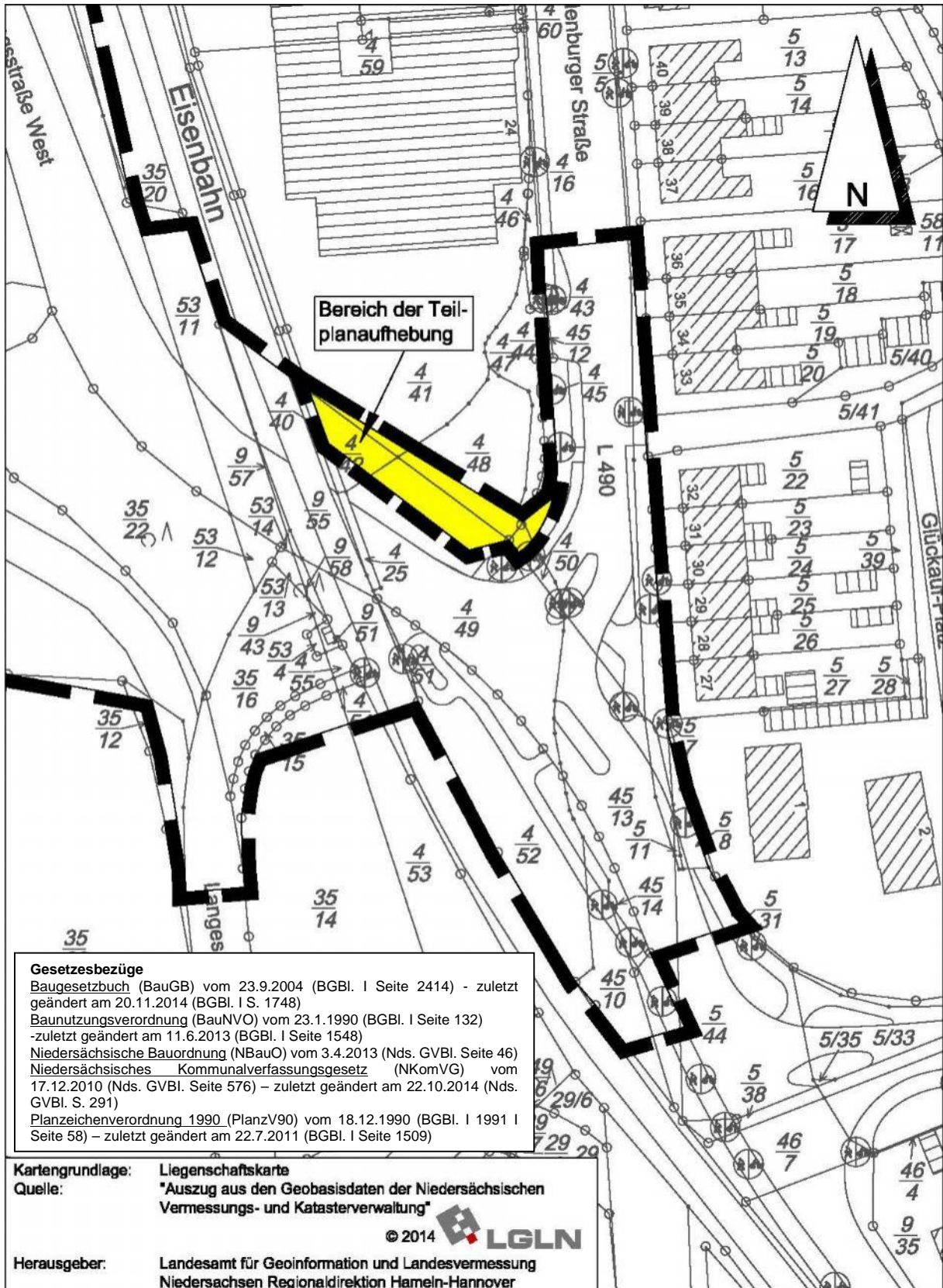
BEBAUUNGSPLAN NR. 47

„ENTLASTUNGSSTRASSE BAD SALZDETFURTH - WEST“, TEILPLANAUFHEBUNG





**Bebauungsplan Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“, Teilplanaufhebung  
M 1 : 1.000**



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015  
Siegel  
gez. Hesse  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.7.2014 die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss der Teilplanaufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015  
Siegel  
gez. Hesse  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 22  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln

**Planverfasser**

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im April 2014

**BÜRO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12.1.2015 bis 12.2.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015  
Siegel  
gez. Hesse  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

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

Den von der Teilplanaufhebung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Salzdetfurth, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.3.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015  
Siegel  
gez. Hesse  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.8.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist damit am 26.8.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 27.8.2015  
Siegel  
gez. Hesse  
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, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- 3.

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

Bad Salzdetfurth, den  
Siegel  
Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

**Gesetzesbezüge:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2013 (Nds. GVBl. Seite 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“, Teilplanaufhebung**

### **1. Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“ beschlossen.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilplanaufhebung befindet sich im Süden der Kernstadt Bad Salzdetfurth zwischen der Bahnstrecke Bad Salzdetfurth – Bodenburg und dem südlichen Ende der Bodenburger Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Teilplanaufhebung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Teilplanaufhebungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

#### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieser Teilplanaufhebung eine Verkehrsfläche für einen Parkplatz aus. Weiter nördlich grenzen eine Grünfläche sowie eine gemischte Baufläche an. Der Flächennutzungsplan entspricht in diesem Bereich nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

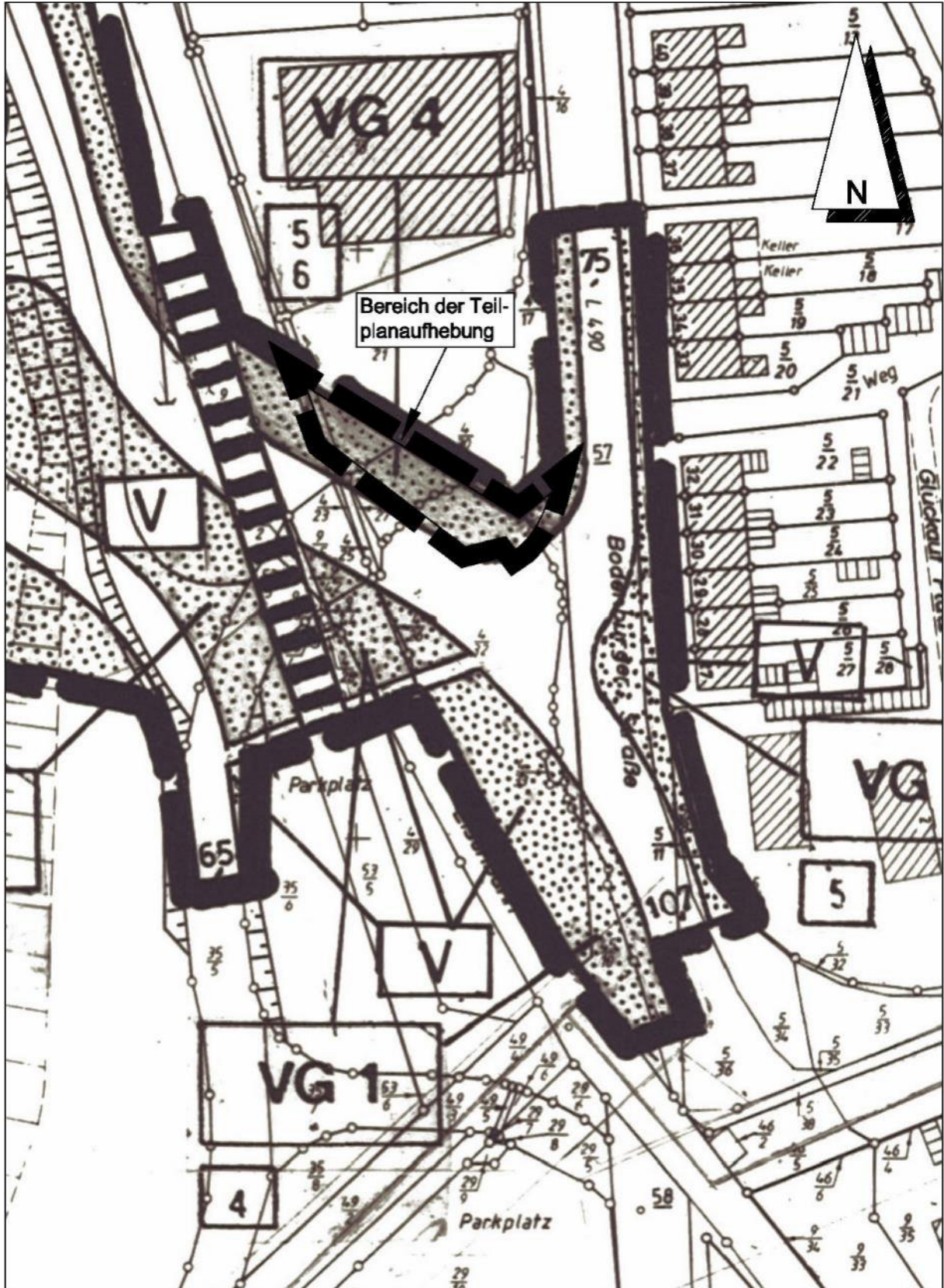
In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieser Teilplanaufhebung eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ fest. Textlich wird bestimmt, dass diese Fläche wie folgt zu gestalten ist:

Es sind insgesamt drei schmalkronige Laubbäume sowie ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit niedrigen bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus ist die Fläche im Wechsel zur Hälfte als geschlossene höhengestufte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern und als Obstbaumpflanzung anzulegen. In den Obstbaumpflanzungen sind Obstbaumhochstämme im Charakter einer Streuobstwiese anzupflanzen. Die Vegetationsflächen unterhalb der Obstbäume sind mit einem artenreichen Gras-Kraut-Gemenge einzusäen und zu erhalten.“

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“  
M 1 : 1.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Nördlich an den vorliegenden Aufhebungsbereich grenzt das Grundstück eines Autohauses an. Dieser Betrieb wurde seinerzeit durch die Planung und den Bau der Entlastungsstraße räumlich eingeschränkt. Aufgrund seiner positiven Entwicklung benötigt er Erweiterungsfläche, auch wenn sie aufgrund der Lage zwischen der Bahnstrecke, der Entlastungsstraße und der Bodenburger Straße nur in sehr geringem Umfang in Frage kommen kann.

Um den Betrieb in seiner Entwicklungsfähigkeit und in dem angestrebten Erhalt seiner Arbeitsplätze zu unterstützen, soll die südlich an ihn angrenzende Verkehrsgrünfläche seinem Grundstück zugeschlagen werden können. Hierfür ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes für die benötigte Fläche und in der Folge eine entsprechende Grundstücksvermessung erforderlich. Eine Zu- und Ausfahrt zur bzw. von der Entlastungsstraße ist im Kaufvertrag auszuschließen, weil anderenfalls der durchgehende Verkehr beeinträchtigt werden könnte.

Diese Aufhebung kann nicht, wie zunächst vorgesehen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, so dass der erste Verfahrensschritt als frühzeitige Beteiligungen entsprechend §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gewertet werden.

Der Aufhebungsbereich hat eine Größe von 308 m<sup>2</sup>. Nachdem die hier bislang festgesetzten Begrünungsfestsetzungen nicht aufrechterhalten werden können, wird an anderer Stelle in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Kompensationsmaßnahme innerhalb des hierfür vorgehaltenen Flächenpools der Stadt Bad Salzdetfurth vorgesehen.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Teilplanaufhebung nicht betroffen.

### **4. Umweltbericht**

#### **4.1 Einleitung**

##### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist Streichung einer Verkehrsgrünfläche zugunsten einer Einbeziehung in das Grundstück eines Autohauses.

##### **4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele der Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind**

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht in wesentlichem Umfang betroffen, weil keine Fläche in Anspruch genommen wird, die nach übergeordneten Planungen für Maßnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen wäre.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

#### Schutzgüter Mensch und Gesundheit

Der Aufhebungsbereich ist bislang als Verkehrsgrünfläche bestimmt. Eine besondere Funktion für Menschen und deren Gesundheit erfüllt er ansonsten nicht.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Verkehrsgrünfläche dient als Heimstatt für Pflanzen sowie für Kleintiere, die bei einer Inanspruchnahme für andere Zwecke beseitigt bzw. vertrieben würden. Die bisherige Funktion der Fläche würde somit an dieser Stelle ersatzlos entfallen.

#### Schutzgut Boden

Der Aufhebungsbereich ist eben und weist kein besonderes Gefälle auf. Sie ist so klein, dass eine Beeinträchtigung des Bodens zwar zu erwarten, aber nicht in wesentlichem Maß ins Gewicht fallen würde.

#### Schutzgut Wasser

Durch eine zukünftig mögliche Versiegelung des Aufhebungsbereiches würde die Grundwasserreproduktion beeinträchtigt, allerdings aufgrund der kleinen Flächengröße nur in sehr geringem Maß.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Der Aufhebungsbereich hat keine besonderen Funktionen für Luft und Klima. Er ist durch Abgase des Verkehrs auf der angrenzenden Entlastungsstraße sowie der Einmündung der Bodenburger Straße belastet.

#### Schutzgut Landschaft

Einen wesentlichen Beitrag zum Landschaftsbild leistet die Verkehrsgrünfläche im Aufhebungsbereich nicht. Sie dient eher der Eingrünung des hier bestehenden Verkehrsbauwerks mit geringer Wirkungsreichweite.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind hier nicht von der Planung betroffen.

### 4.2.2 Prognose und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Durch den Wegfall der Verkehrsgrünfläche und der zu erwartenden Inanspruchnahme durch das hier vorhandene Autohaus entsteht ein Verlust an Pflanzenbestand und an wasserdurchlässigem Boden.

Zusätzliche Emissionen können durch eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen anfallen, jedoch lediglich in sehr untergeordnetem Maß.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Vorflut führen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch den Aufhebungsinhalt nicht beeinträchtigt.

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Ausgleich für den Wegfall der Verkehrsgrünfläche wird in derselben Größe von 308 m<sup>2</sup> ein Bereich aus dem so genannten Flächenpool der Stadt Bad Salzdetfurth in Anspruch genommen, in dem der Eingriff, der durch die Aufhebung der Verkehrsgrünfläche ermöglicht wird, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden kann.

#### 4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der erwünschten Unterstützung des ansässigen Betriebes wird keine andere Möglichkeit gesehen, ihm eine Betriebsflächenerweiterung zuzugestehen. Insbesondere eine Fläche, deren alternative Inanspruchnahme eine geringere Belastung der Umwelt und der Landschaft zur Folge hätte, ist für die vorgesehene Nutzung nicht vorhanden.

#### 4.3 Zusätzliche Angaben

##### Technische Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden keine technischen Verfahren angewendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

##### Hinweise zur Umweltüberwachung

Die notwendige externe Kompensationsmaßnahme innerhalb des Flächenpools der Stadt Bad Salzdetfurth wird durch die Stadt selbst durchgeführt und überwacht.

##### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Aufhebungsbereich kommt es zu geringfügigen Belastungen des Bodens und der Pflanzen- und Tierwelt. Diese Belastungen sollen durch eine entsprechend aufzuwertende Fläche an anderer Stelle ausgeglichen werden, die in der Verantwortung der Stadt Bad Salzdetfurth steht.

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Teilplanaufhebung gegenüber der bisherigen Nutzung durch eine entsprechende Kompensationsmaßnahme in der Summe nicht zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.



## **5. Zur Verwirklichung der Teilplanaufhebung zu treffende Maßnahmen**

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Aufhebungsbereiches nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“

vom 12.1.2015 bis einschließlich 12.2.2015

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

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister