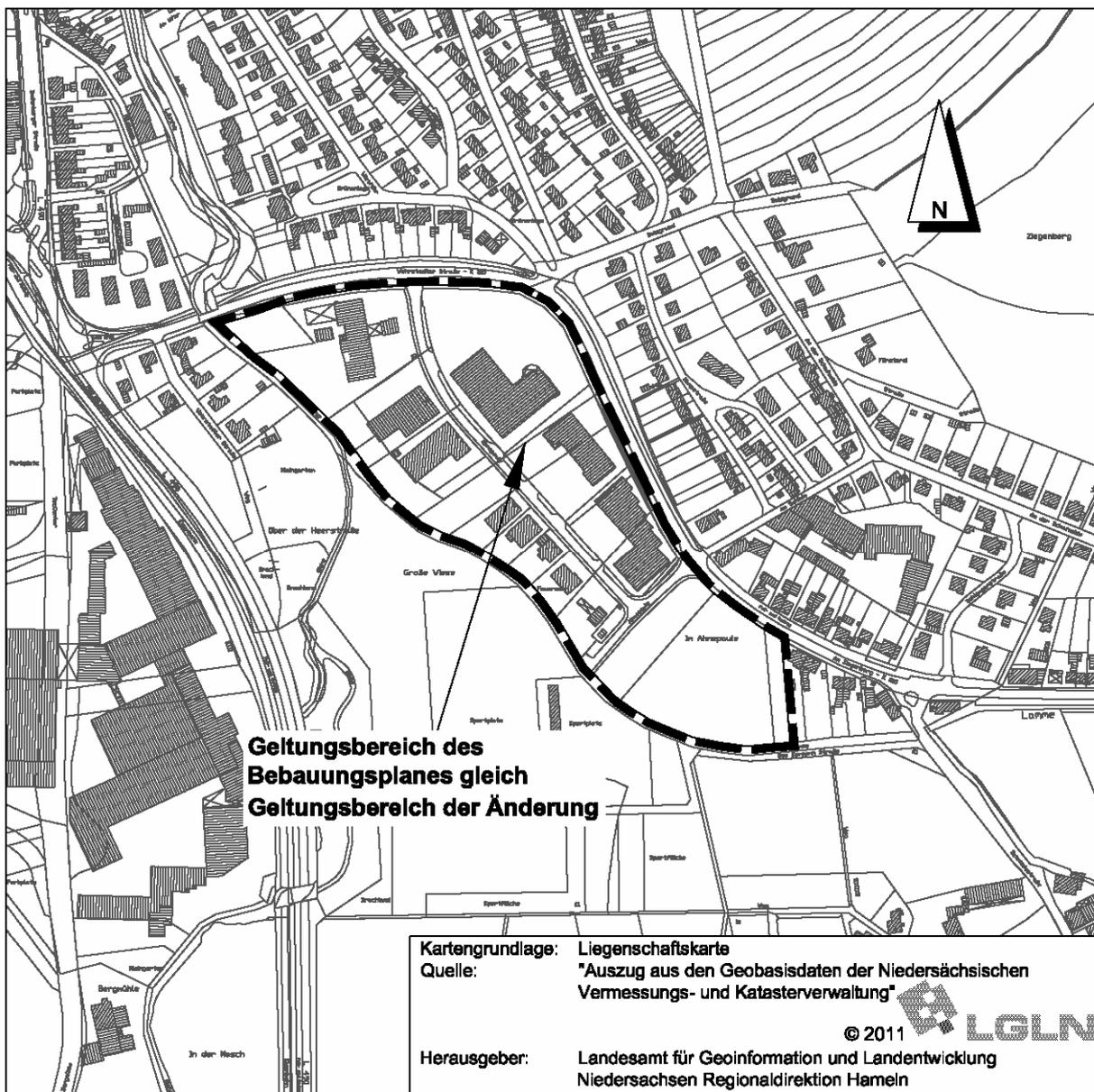


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
30.5.2011			

STADT BAD SALZDETFURTH  
OS WEHRSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AHNEPAULE“, 2. ÄNDERUNG



## **Bebauungsplan Nr. 5 „Ahnepaule“, 2. Änderung**

### **Textliche Festsetzung**

#### **1. Die bisherige Festsetzung für Gewerbegebiete**

„gegliedert gemäß § 8 (4) BauNVO, d. h. es sind nur kleinere und mittlere Betriebe der Versorgungsbranche mit nicht wesentlich störendem Betriebscharakter zulässig“

wird aufgehoben.

**2.** Innerhalb der Gewerbegebiete sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn sie entsprechend § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören (gemäß § 1 (4) BauNVO).

**3.** Innerhalb der Gewerbegebiete sind Lagerplätze, die mehr als 10 % einer jeweiligen Grundstücksfläche einnehmen, unzulässig (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO).

**4.** Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133) in der zuletzt gültigen Fassung anzuwenden.

#### **Gesetzesbezüge:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 5, „Ahnepaule“, 2. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5.000, verkleinert aus 1:1.000

"Quelle: Auszug aus den  
Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung"



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im ... Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2011

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. 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 den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 31.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

gez. Schaper  
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung 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 2. Änderung 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

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ahnepaule“, 2. Änderung**

### **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ahnepaule“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im äußersten Nordwesten Wehrstedts unmittelbar an der Grenze zur Kernstadt Bad Salzdetfurths und umfasst einen Bereich um die Straße „Ahnepaule“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt ursprünglich unter anderem auf der Grundlage des § 8 (4) BauNVO in der damals gültigen Fassung von 1968 eine Gliederung fest, nach der ausschließlich kleinere und mittlere Betriebe der Versorgungsbranche mit nicht wesentlich störendem Betriebscharakter zulässig sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete eine Änderung einer Baugrenze, die im Zusammenhang mit den Zielen der hier vorgelegten 2. Änderung nicht relevant ist.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein intensiv bebautes und genutztes Gewerbe- und Sondergebiet. Die wenigen Freibereiche werden gärtnerisch genutzt. Wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

#### 2.5 Hochwasserschutz

Der Landkreis Hildesheim stellt fest, dass der westliche Teilbereich des Bebauungsplans im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Lamme liegt. In diesem Bereich seien für bauliche Maßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

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

Durch die Änderung soll die seinerzeit vorgenommene Gliederung mit der Beschränkung auf „kleinere und mittlere Betriebe der Versorgungsbranche mit nicht wesentlich störendem Betriebscharakter“ aufgehoben werden.

Eine städtebaulich begründete Notwendigkeit dieser Nutzungsbeschränkung wird heute nicht mehr gesehen, so dass solche Betriebe zwar weiterhin zulässig bleiben sollen, aber auch andere Betriebe, die dieser interpretationsfähigen Bestimmung nicht entsprechen, sollen zugunsten einer flexiblen Nutzbarkeit dieses Gewerbegebietes zugelassen werden können.

Allerdings soll die bisherige Emissionsbeschränkung, die durch den Bezug auf „nicht wesentlich störend“ erreicht wurde, beibehalten werden. Damit wurde festgelegt, dass die Emissionen auf Mischgebietsniveau begrenzt bleiben sollten. Eine Veränderung in dieser Hinsicht ist nicht erwünscht, da nördlich und östlich Wohnnutzungen vorhanden sind, auf die weiterhin Rücksicht zu nehmen ist. In dieser Hinsicht uneingeschränkte Gewerbegebiete sind an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden.

Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie innerhalb des entstandenen Gewerbe- und Sondergebietes das städtebauliche Bild beeinträchtigen können und daher unerwünscht sind. Allerdings wird nicht jede Lagernutzung ausgeschlossen werden, so weit sie einem Betrieb flächenmäßig untergeordnet, aber für seine Betriebsfähigkeit erforderlich ist.

### **4. Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Durch die Planung wird lediglich die Beschränkung auf einen bestimmten Betriebstyp aufgehoben. Insofern führt diese Bebauungsplanänderung nicht zu einer zusätzlichen Umweltbelastung, so dass nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet werden.

Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren vor der Änderung bereits zulässig. Durch die Planänderung wird kein zusätzliches 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.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **5. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen**

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich mehrere Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim als Altstandorte erfasst seien. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen hingegen nicht.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Ahnepaule“

vom 20.4.2011 bis einschließlich 20.5.2011

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

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister