

STADT BAD SACHSA
Die Bürgermeisterin
Bauamt
Az.: **61 26 06/09**

Bad Sachsa, 06. Mai 2014

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. 10/14 zu TOP 5.

über den

- | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------|---|
| ☐ | Bau-, Friedhofs- und Feuerschutz- | - | Sitzung vom | .2014, TOP |
| | ausschuss | | | |
| ☐ | Finanz- und Wirtschaftsausschuss | - | Sitzung vom | .2014, TOP |
| ☐ | Jugend-, Schul-, Kultur-, | - | Sitzung vom | .2014, TOP |
| | Sport- und Sozialausschuss | | | |
| ☐ | Stadtentwicklungs-, Tourismus- | - | Sitzung vom | .2014, TOP |
| | und Sanierungsausschuss | | | |
| ☐ | Umwelt-, Forst-, Verkehrs- und | - | Sitzung vom | .2014, TOP |
| | Energieausschuss | | | |
| ☒ | Verwaltungsausschuss | - | Sitzung vom | 15.05.2014, TOP 5c)
16.06.2014, TOP 11 |

Betreff

Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Begründung:

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein Sondergebiet „Kur“ mit textlich festgesetzten Nutzungen fest, das im Osten bei einer Grundflächenzahl von 0,5 in geschlossener Bauweise mindestens zwei- und maximal viergeschossig bebaut werden

bebaut werden darf. Es sind zwei Hauptfirstrichtungen zugelassen, die im rechten Winkel zueinander stehen. Der westliche Änderungsbereich besteht ebenfalls aus einem Sondergebiet Kur, in welchem eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Bismarckstraße. Eine Überschreitung der Grundfläche durch bestimmte Anlagen über das Maß von 50% über der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Das hier vorhandene Hotel soll um ein Schwimmbad erweitert werden. Da die überbaubaren Flächen in der bisherigen Planfassung dies nicht zulassen, sollen sie in der vorliegenden Änderung geringfügig nach Norden erweitert und miteinander verbunden werden. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Insbesondere an den textlich zugelassenen Nutzungen wird ebenso festgehalten wie an der Bestimmung, nach der der Halbsatz des § 19 (4) Satz 2 BauNVO „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ nicht anzuwenden ist.

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 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Durch die Planaufstellung wird auch kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. 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. **Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht vorhanden.**


Hofmann

Anlage



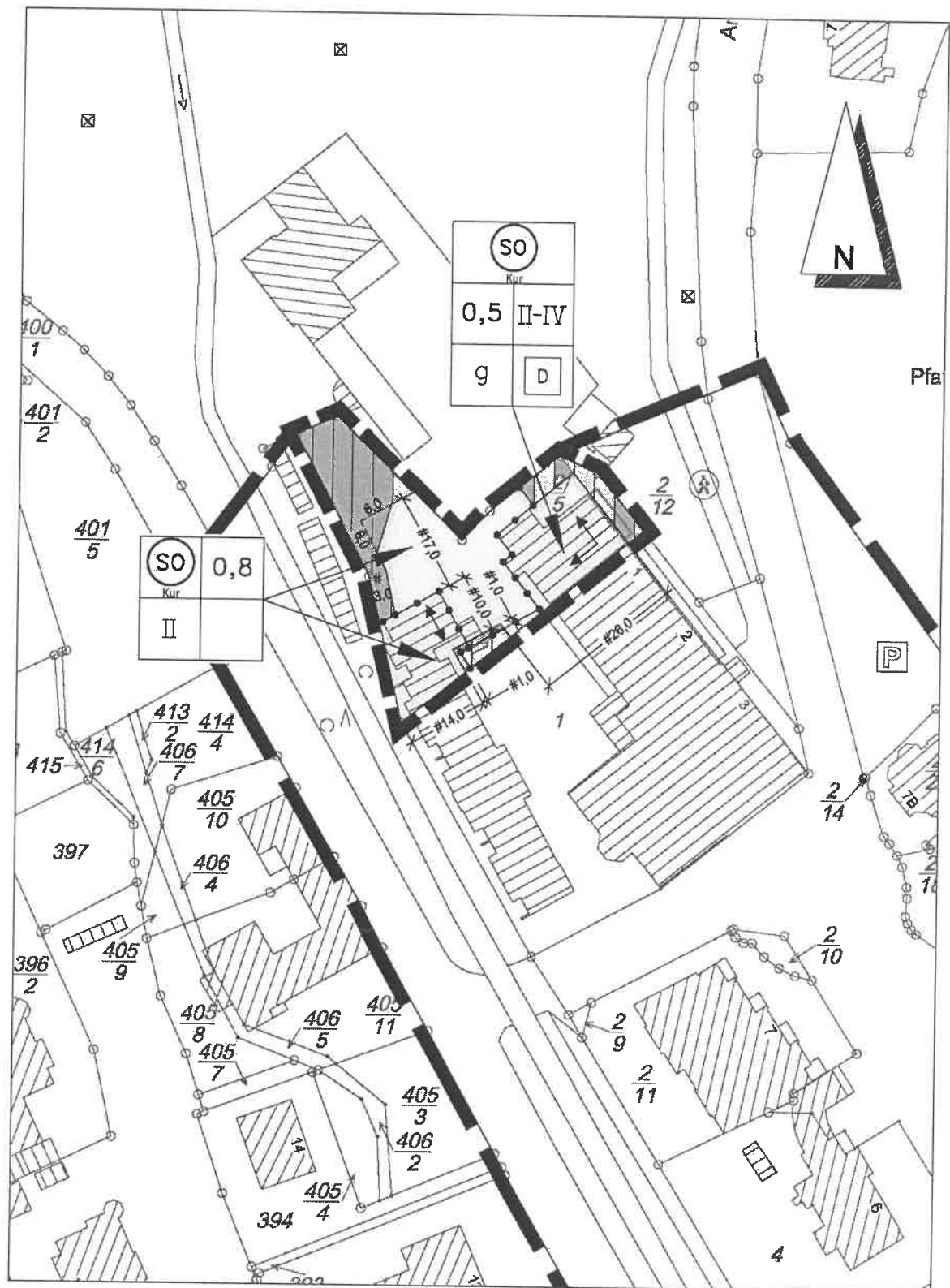
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
30.4.2014			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINDENBURGSTRASSE“, 9. ÄNDERUNG



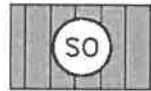
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete / Kur
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

II-IV als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Geschlossene Bauweise



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



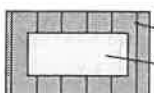
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet „Kur“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtung des Kurbetriebes
 - Beherbergungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Kinos
 - Büros, Praxen
 - Einzelhandelsgeschäfte
 - Wohnungen mit Ausnahme von Wohnheimen
2. Der Halbsatz „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Hindenburgstraße“, 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK Stand 04/2014
Gemarkung: Bad Sachsa
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2014



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Osterode am Harz, den

- Katasteramt Osterode am Harz -

Siegel

Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2014

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 9. 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 9. 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 Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat den Bebauungsplan, 9. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 9. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548), Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46), Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite 307), 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. 1
„Hindenburgstraße“, 9. Änderung und Örtliche Bauvorschrift**

1. Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwestender Kernstadt Bad Sachsa am oberen Ende der Hindenburgstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung 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 Änderungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächen nutzungsplan)

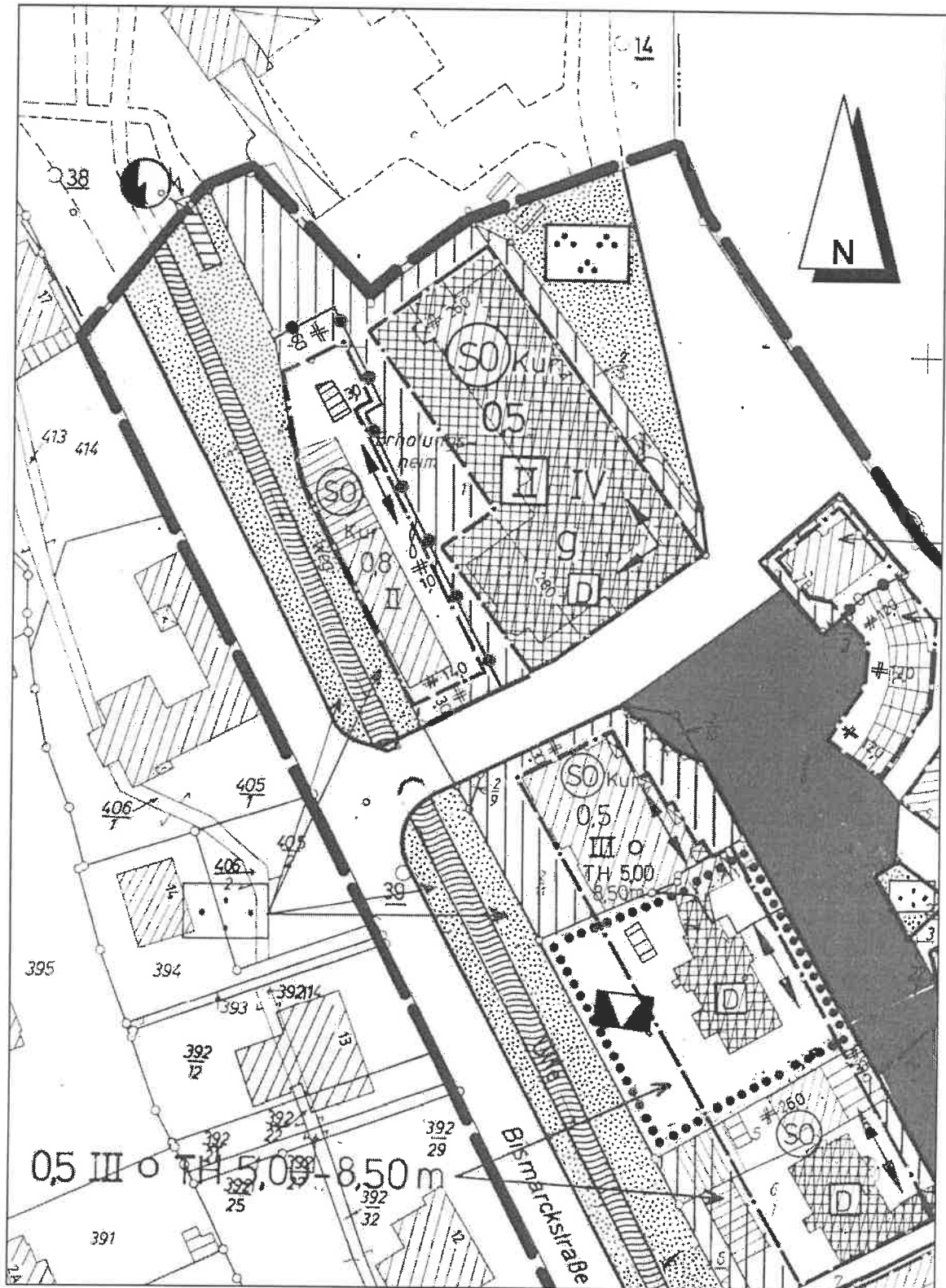
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ aus. Er ist durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich seiner 9. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das im Osten im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes bei einer Grundflächenzahl von 0,5 in geschlossener Bauweise mindestens zweigeschossig und maximal viergeschossig bebaut werden darf. Es werden zwei Hauptfirstrichtungen zugelassen, die im rechten Winkel zueinander stehen. Im westlichen Änderungsbereich ist ebenfalls in einem Sondergebiet „Kur“ eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, die in ihrer Hauptfirstrichtung parallel zur westlich angrenzenden Bismarckstraße stehen soll. Eine Überschreitung der Grundfläche durch bestimmte Anlagen über das Maß von 50 % über der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Hindenburgstraße“
M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Das hier vorhandene Hotel, das im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb in Bad Sachsa zu sehen ist, soll um ein Schwimmbad erweitert werden können. Da die überbaubaren Flächen in der bisherigen Bebauungsplanfassung dies nicht zulassen, werden sie in der vorliegenden Änderung geringfügig nach Norden erweitert und miteinander verbunden.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

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

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Insbesondere an den textlich zugelassenen Nutzungen wird ebenso festgehalten wie an der Bestimmung, nach der der Halbsatz des § 19 (4) Satz 2 BauNVO „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ nicht anzuwenden ist.

4. Örtliche Bauvorschrift

An der Bestimmung der Örtlichen Bauvorschrift wird grundsätzlich festgehalten. Allerdings werden die Ausnahmebestimmungen genauer und weitgehender gefasst, da lediglich für die Hauptgebäude selbst und in ihrer grundsätzlichen Gestaltung die Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung gelten sollen.

5. Zur Verwirklichung der 9. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

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.

- 9 -

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hindenburgstraße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin