

Stadt Bad Sachsa
- Ordnungs- und Bauamt –
Az.: 61 26 66

Bad Sachsa, 08.10.2018

V o r l a g e
für den Bauausschuss
zu TOP 9.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil Neuhof, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil Neuhof, 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
4. Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Nachdem das Bahnhofsgebäude nicht mehr für diese Funktion benötigt wird, wurde sein Grundstück aus der Widmung als Eisenbahnfläche entlassen. Damit ist es in die Planungshoheit der Stadt Bad Sachsa übergegangen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des leer gefallenen Bahnhofsgebäudes ermöglichen. Im diesem Zusammenhang soll auch die jenseits der Bahn vorhandene Bebauung bauleitplanerisch abgesichert werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für Bahnanlagen sowie südlich davon ein Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. im äußersten Süden eine sehr kleine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 aus.

Entsprechend den Planungszielen muss der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Bahnhofsgebäudes sowie darüber hinaus auf der Südseite der Bahn der Sicherung und damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. 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. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt ^{die} Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil Neuhoof, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

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

Der Rat der Stadt Bad Sachsa 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.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

Der Bürgermeister
In Vertretung



(Weick)

Stadtoberamtsrat

Anlage

gemäß § 13a LV.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB					
beurteilt am: 29.6.2018 / LA / BAU					

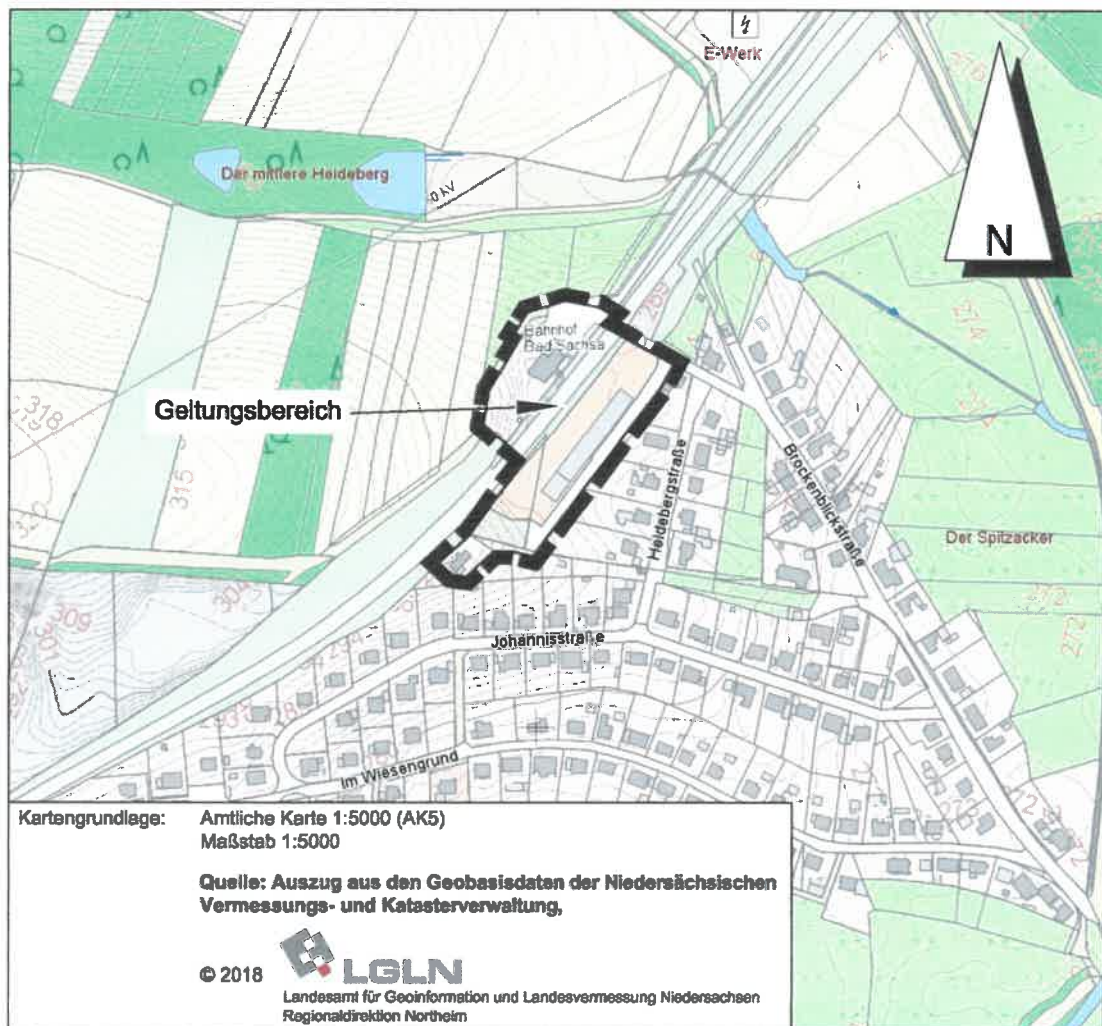
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
29.6.2018			

STADT BAD SACHSA OT NEUHOF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „BAHNHOF“

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“ im Ortsteil Neuhoß beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden Neuhoß um den Bahnhof an der Bahnstrecke Northeim – Nordhausen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für Bahnanlagen sowie südlich davon ein Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. im äußersten Süden eine sehr kleine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 aus.

Entsprechend den Planungszielen muss der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen werden, die im Folgenden dargestellt wird.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wird durch die Bahnstrecke Northeim – Nordhausen durchquert und beinhaltet auf deren Nordwestseite das bisherige Bahnhofsgebäude mit öffentlichem Vorplatz, Stellplatzflächen und südlich angrenzendem Baumbestand sowie auf der Südostseite Lagergebäude mit Fahrflächen und randlichen Rasenflächen. Im Süden ist ein Wohnhaus vorhanden, das von einem Hausgarten umgeben ist.

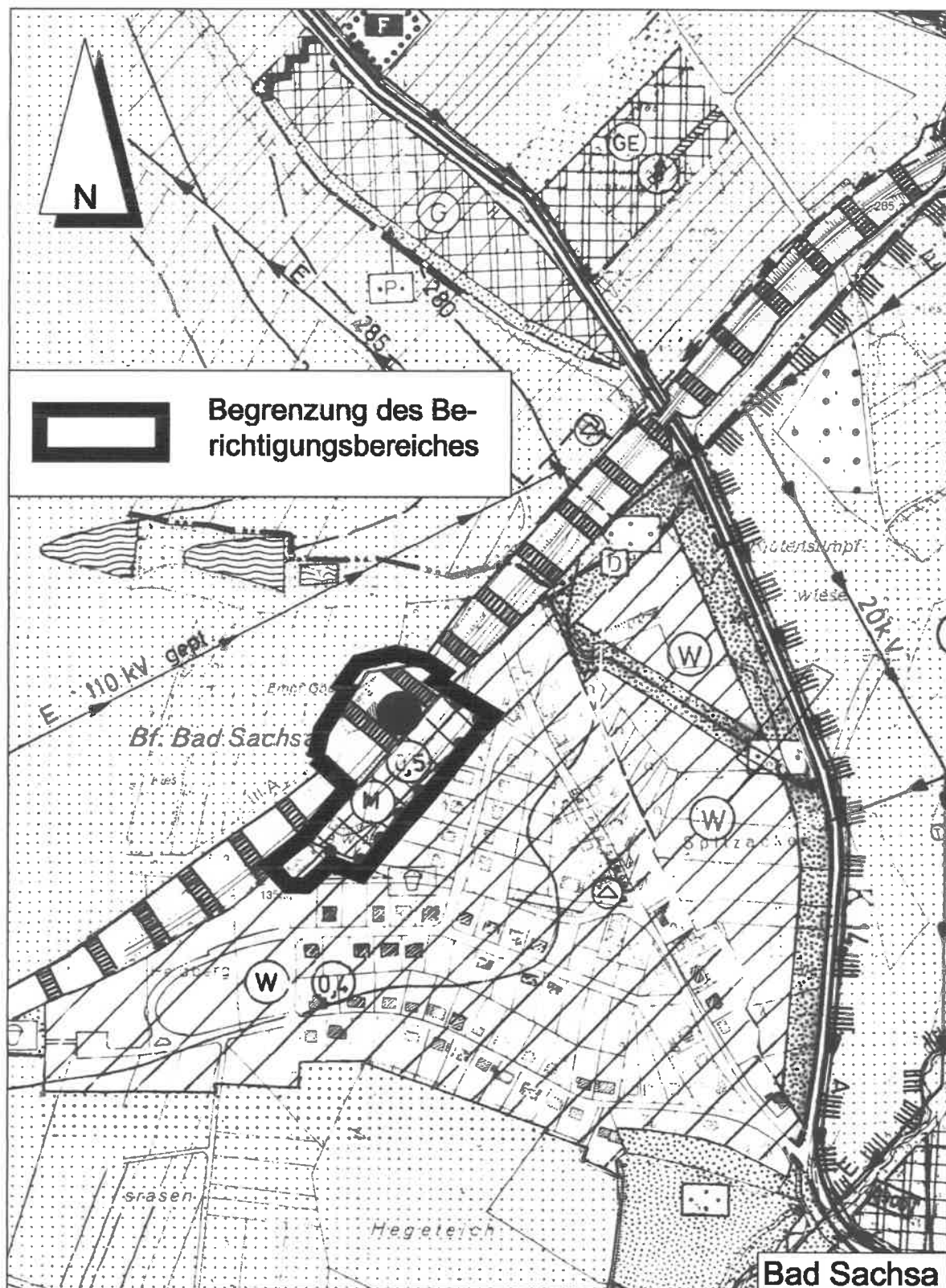
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

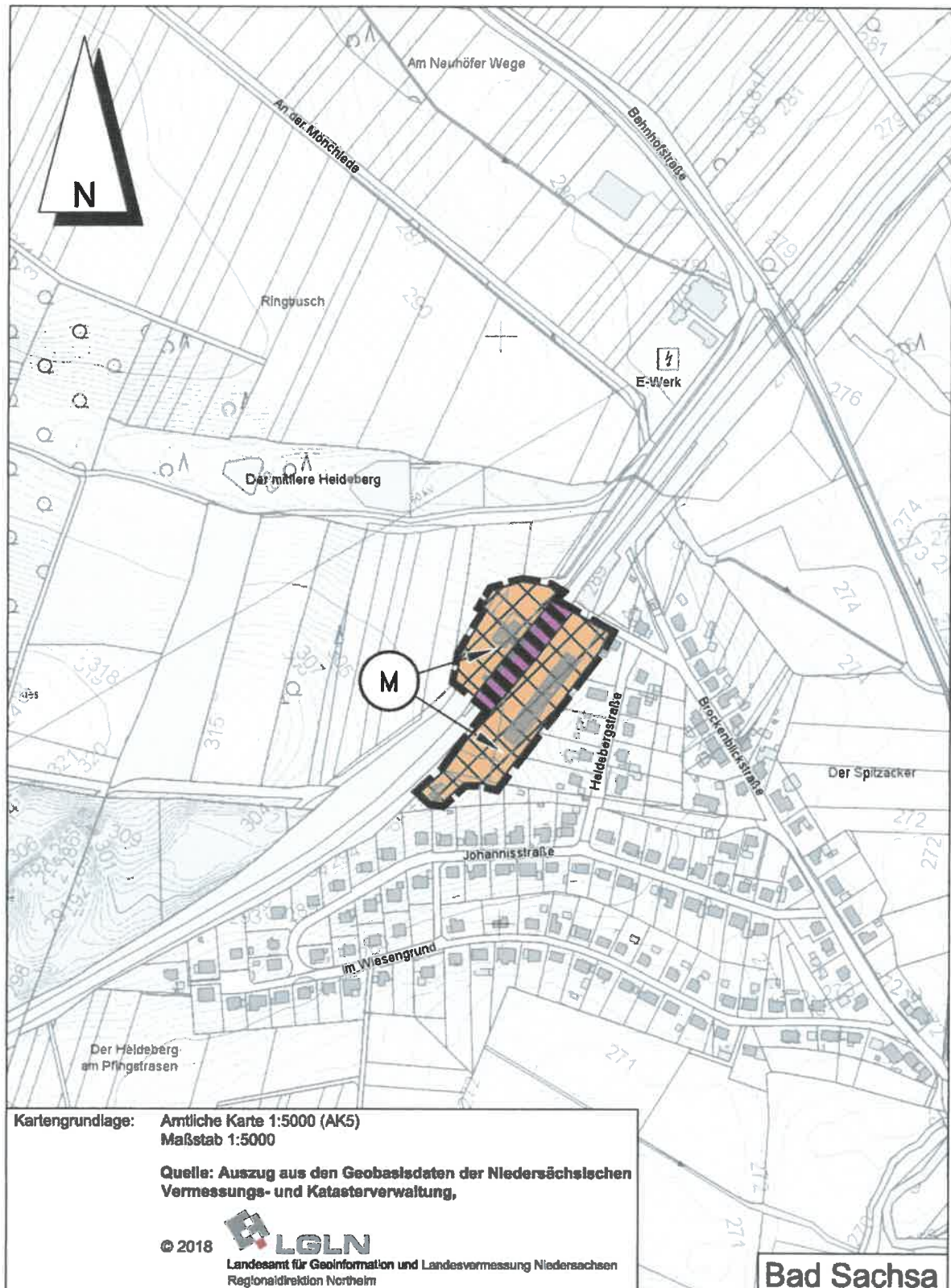
Nachdem das Bahnhofsgebäude nicht mehr für diese Funktion benötigt wird, wurde sein Grundstück aus der Widmung als Eisenbahnfläche entlassen. Damit ist es in die Planungshoheit der Stadt Bad Sachsa übergegangen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des leer gefallenen Bahnhofsgebäudes ermöglichen. Im diesem Zusammenhang soll auch die jenseits der Bahn vorhandene Bebauung bauleitplanerisch abgesichert werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes , M 1 : 5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gemischte Baufläche

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnen



Bahnanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Berichtigungsbereiches

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Bahnhofsgebäudes sowie darüber hinaus auf der Südseite der Bahn der Sicherung und damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. 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. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden neben der Fläche für die Eisenbahnstrecke Mischgebiete festgesetzt, die der vorhandenen Nutzungsmischung bzw. den Planungszielen für das ehemalige Bahnhofsgebäude entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine der Gebietsart entsprechende angemessene Bebauung. Auch wenn die überbaubaren Flächen insbesondere für das Bahnhofsgebäude diese Ausnutzung nicht zu ermöglichen scheinen, so gilt das Maß aber auch nach möglichen Grundstücksteilungen und kann dann entsprechend angewendet werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil in diesem Fall städtebaulich nicht erforderlich ist. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichend bestimmt.

3.4 Verkehr

Das Gebiet nördlich der Bahn ist durch die Bahnhofstraße von Nordosten und die Brockenblickstraße von Südosten zum Wendepunkt vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude ausreichend erschlossen.

Das Wohnhaus im Süden des Planbereiches ist über das nördlich angrenzende Baugrundstück erschlossen; hierfür wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

3.5 Grün

Der Planbereich ist weitestgehend bebaut. Der Baumbestand südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wird als zu erhalten festgesetzt, weil er eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft hin darstellt und seine Funktion für den Naturhaushalt an dieser Stelle bewahrt werden soll.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Baugebiete entlang der Bahnstrecke wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH, Garbsen, mit Datum vom 11.6.2018 erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung des Immissionsschutzes die Beachtung bestimmte Lärmpegelbereiche mit daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Dies erfolgt durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits gesichert und wird durch diese Planung nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Neuhof Nr. 6

„Bahnhof“

vom bis einschließlich

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

Bad Sachsa, den

Bürgermeister

Siegel