

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

Bad Sachsa, 02.09.2019

V o r l a g e

für den Bauausschuss zu TOP 6.

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

1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
2. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil Neuhoﬀ, als Satzung gemäß § 10 BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der o.a. Bauleitpläne beschlossen und somit das gesetzlich erforderliche Planverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil Neuhoﬀ, wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt; somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Angaben gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Entwürfe der o.a. Bauleitpläne und die Begründung wurden in der Zeit vom 05.02.2019 bis 06.03.2019 im Ordnungs- und Bauamt der Stadt Bad Sachsa ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.01.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 30.01.2019 angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hannover, 11.3.2019

Die DB Immobilien, als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu den o.g. Verfahren.

Hier wird das ehem. Bahnhofsgelände, das ehem. Bahnhofsgelände sowie das Umfeld als Mischgebiet neu ausgewiesen. Daher ist bei der geplanten anteiligen Wohnbebauung in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers zu beachten, dass aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen sind. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung entsprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGK Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10,N).

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschlussvorschlag:

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

Die unstrittig zu klärende Frage des notwendigen Immissionsschutzes ist innerhalb des in der Begründung erwähnten Schallschutzgutachtens des Büros BMH, Garbsen, vom 11.6.2018 beurteilt und geklärt worden. Danach werden im Bebauungsplan bestimmte Lärmpegelbereiche dargestellt, die bei der baulichen Nutzung der Mischgebiete im Planbereich zu beachten sind.

Harz Energie Netz GmbH, Osterode am Harz, 4.2.2019

Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gasversorgung

Im direkten Planungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse unseres Unternehmens, die der Versorgung der dort befindlichen Gebäude dienen. Auf deren Bestand möchten wir hinweisen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden.

Als Ansprechpartner für technische Fragen möchten wir Ihnen Herrn Andreas Müller Tel. 05524 / 850637 (Gas) benennen.

Die Bestandspläne legen wir Ihnen für Planungszwecke bei. Tätige Firmen sowie Grundstückseigentümer erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft. Gern sind wir bei Fragen für Sie da.

Beschlussvorschlag:

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

Das ist durch den jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Vorhandene Leitungen werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestandsrecht nicht berührt, müssen aber auch nicht in der derzeitigen Lage im Bebauungsplan festgesetzt werden, weil für ihren Verbleib in exakt eben ihrer derzeitigen Lage keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 7.3.2019

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im östlichen Planungsgebiet gibt es Hinweise auf das Vorhandensein einer Erdgasleitung. Aktuelle Aussagen zum Eigentümer oder Zustand können nicht getroffen werden. Bei direkten Baumaßnahmen ist der Untergrund entsprechend zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

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

Dies wird in der Begründung so erwähnt.

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 200 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Bauwerkskonstruktionen sind so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalles gefordert wird, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschlussvorschlag:

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

Auch das wird sinngemäß in der Begründung so dargestellt.

Landkreis Göttingen, Osterode am Harz, 4.3.2019

Vom Landkreis Göttingen wird als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Bauleitplanung

Hinweis zur Bekanntmachung und zur Übersendung beglaubigter Abschriften:

Setzt Ihre gemeindliche Hauptsatzung für die Verkündung der Bekanntmachung von Bauleitplänen eine andere Stelle als das Amtsblatt für den Landkreis Göttingen fest, übersenden Sie bitte umgehend nach Verkündung der Bekanntmachungen des Bebauungsplans entsprechende Nachweise über den Eintritt der Rechtswirksamkeit an den Landkreis.

Nach Abschluss des Verfahrens übersenden Sie bitte jeweils zwei beglaubigte Abschriften des B-Plans jeweils mit Planzeichnung einschließlich Verfahrensvermerken und Begründung.

Beschlussvorschlag:

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

Das wird zu gegebener Zeit so beachtet.

Immissionsschutz

Den hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgesehenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz kann immissionsschutzrechtlich zugestimmt werden. Es fehlen im Anhang die DIN 4109 DIN 18005.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange beim Landkreis Göttingen werden im Rahmen dieses Verfahrens keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschlussvorschlag:

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

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind laut Rechtsprechung im Ordnungs- und Bauamt zur Einsichtnahme bereitzuhalten. In der Begründung bzw. in der entsprechenden Textlichen Festsetzung muss darauf hingewiesen werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, FG 2, Northeim, 26.2.2019

Der Planbereich befindet sich im Bereich des Bahnhofes im Ortsteil Neuhof.

Wir könnten der Planung grundsätzlich zustimmen, wenn unser nachfolgender Hinweis beachtet wird:

Der landwirtschaftliche Verkehr darf auf dem angrenzenden Wirtschaftsweg nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

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

Eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist nicht vorgesehen.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 4.2.2019

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 21 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

Stadtwerke Bad Sachsa GmbH, 28.2.2019

Nach Prüfung der uns vorliegenden Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. zu 4.3: Ver- und Entsorgung

Der nördliche Planbereich (mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude) liegt in Bezug auf die Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung, bedingt durch die Eisenbahnstrecke an unvorteilhafter Stelle. Es besteht derzeit vom südlichen Wohngebiet aus eine durch den Bahnkörper verlaufende, elektrische Versorgung in Niederspannung für das Bahnhofsgebäude und die Bahnanlagen. Eine öffentliche Trinkwasserversorgung findet bisher nicht statt (Eigenwasserversorgung über Quelle).

Wir weisen darauf hin, dass für den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des nördlichen Plangebietes, ein entsprechendes Genehmigungsverfahren mit dem Schienenbaulastträger erforderlich ist. Gleiches gilt unter Umständen in Bezug auf eine mögliche Leistungserhöhung der bestehenden Elektrizitätsversorgung.

Beschlussvorschlag:

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

Das wird so zur Kenntnis genommen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude steht, wo es steht. Insofern kann es durch die Planung nicht zu einer anderen Lösung kommen, als dass zu gegebener Zeit die Ver- und Entsorgung regelgerecht hergestellt werden muss.

2. Löschwasser

Der nächste Unterflurhydrant befindet sich etwa im 100 m Radius vom ehemaligen Bahnhofsgebäude, südlich der Bahnstrecke in der Heidebergstraße. Ein weiterer in etwa 350 m Entfernung an der Bahnhofstraße, Nähe Umspannwerk. Die zu Verfügung stehende Löschwassermenge liegt bei 48 cbm/h (800 l/mm). Dieses bitten wir entsprechend bei den Planungen zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

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

Das wird so zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist regelgerecht zu sichern.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Langenhagen, 4.3.2019

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

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

Das wird so zur Kenntnis genommen.

2. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil NeuhoF, als Satzung gemäß § 10 BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil NeuhoF, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt den Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhof“, Ortsteil NeuhoF, gemäß § 10 BauGB als Satzung, die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa.

Der Bürgermeister
in Vertretung



(Weick)

Stadtoberamtsrat

Anlage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Bahnen



Bahnanlagen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahrrechten zugunsten des Anliegers zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Abstand bis zu 22 m zur jeweiligen Gleisachse ist der Lärmpegelbereich VI maßgebend. Darüber hinaus ist der Lärmpegelbereich V zu beachten. An den Lärm abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich IV vorausgesetzt werden.

Lärmpegelbereich VI:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V befinden müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 43 - 50 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbelüftung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt. Dies gilt sinngemäß für alle Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich V:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V befinden müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 42 - 45 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

Lärmpegelbereich IV:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 37 - 40 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

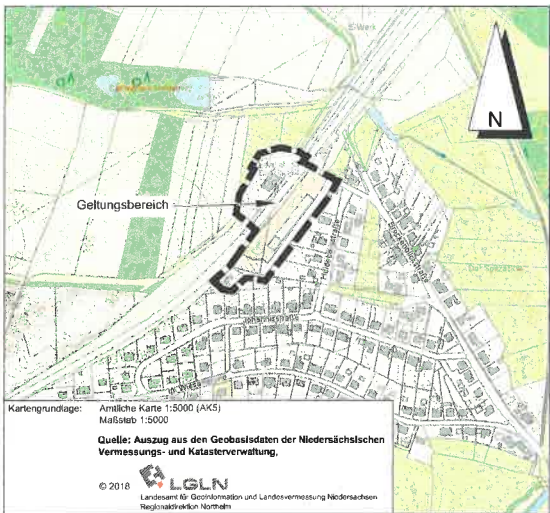
Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der jeweils aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm 4109 wie auch die Norm 18005 ist jeweils zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin bzw. kann im Stadtbauamt der Stadt Bad Sachsa, Poststr. 3, 37441 Bad Sachsa, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 8 dieser Norm (Ausgabe 1989) genannten Schallschutz-Maßen führen.

2. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurstücksgrenze
Grünland
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtskarte

BAD SACHSA
OT NEUHOFF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

BAHNHOF

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a LV.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB				
bearbeitet am: 29.6.2018 / LA / BAU	bearbeitet am: 20.3.2019 / LA				

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Praambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die südlichlich der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2018). 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.)

Osterode am Harz, den

- Regionalkreis Nordheim -

Siegel
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im März 2018



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Der von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan 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
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Ein nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Höhenvermessungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs;
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel
Bürgermeister

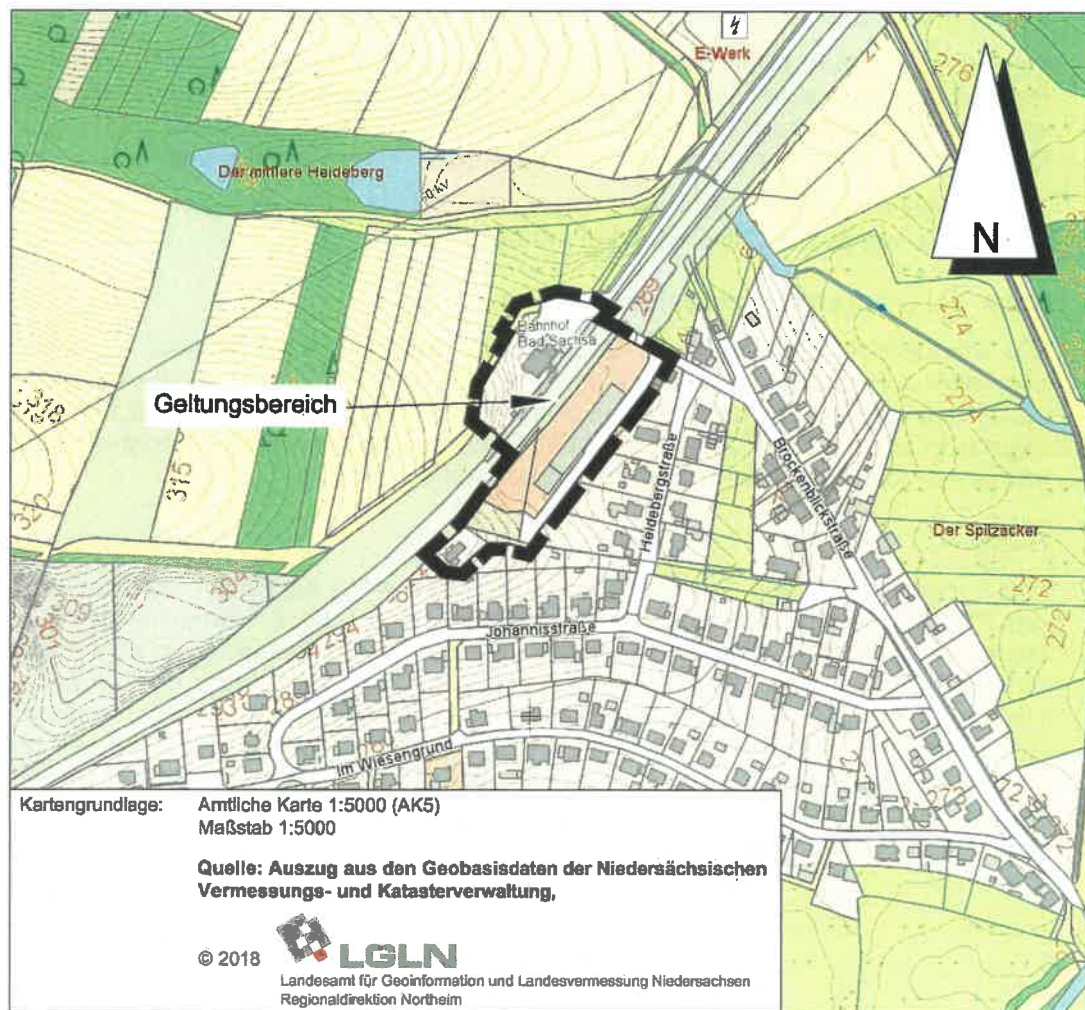
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
20.3.2019			

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 Neuhoof beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden Neuhoofs 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.

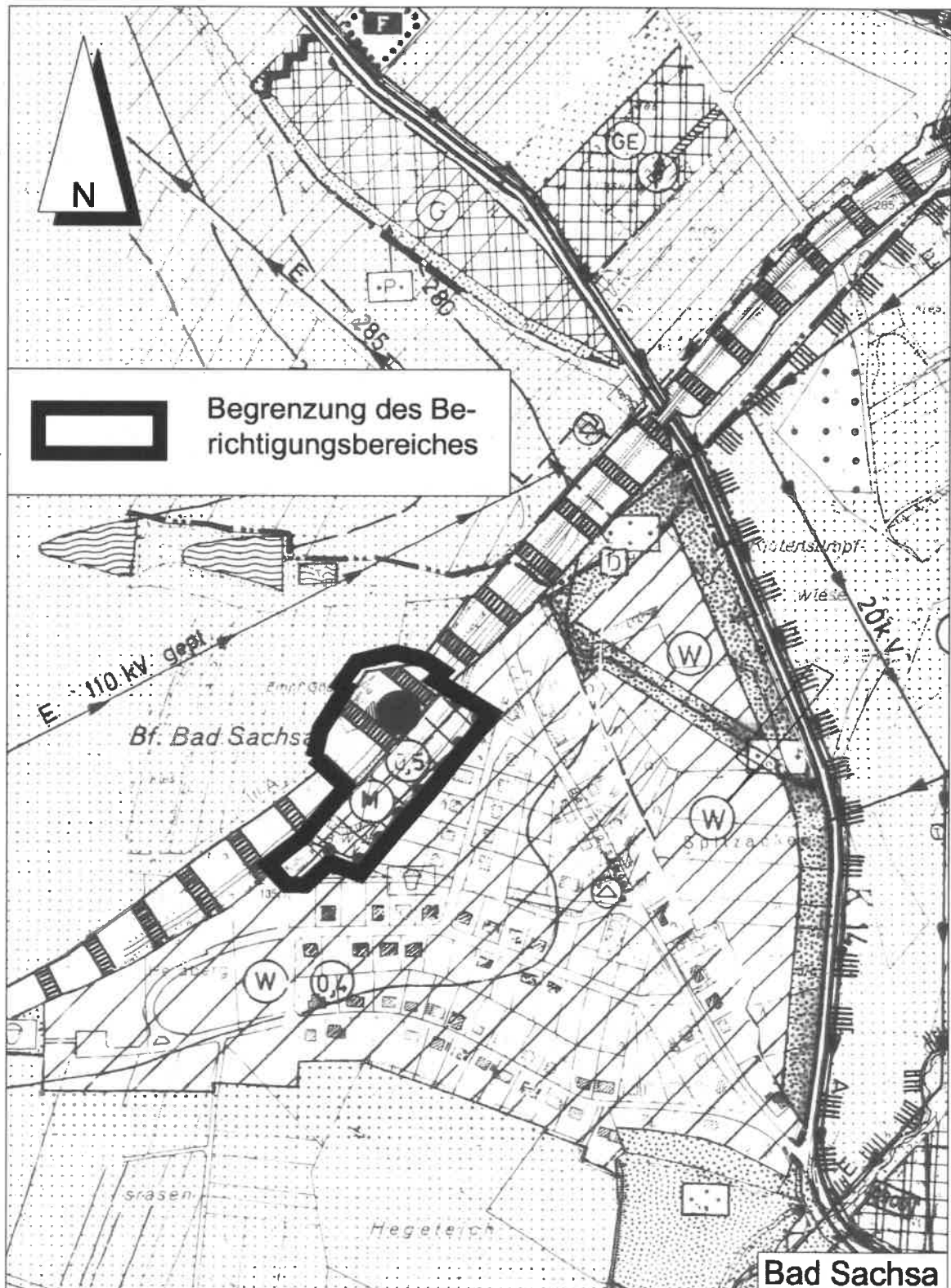
2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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.

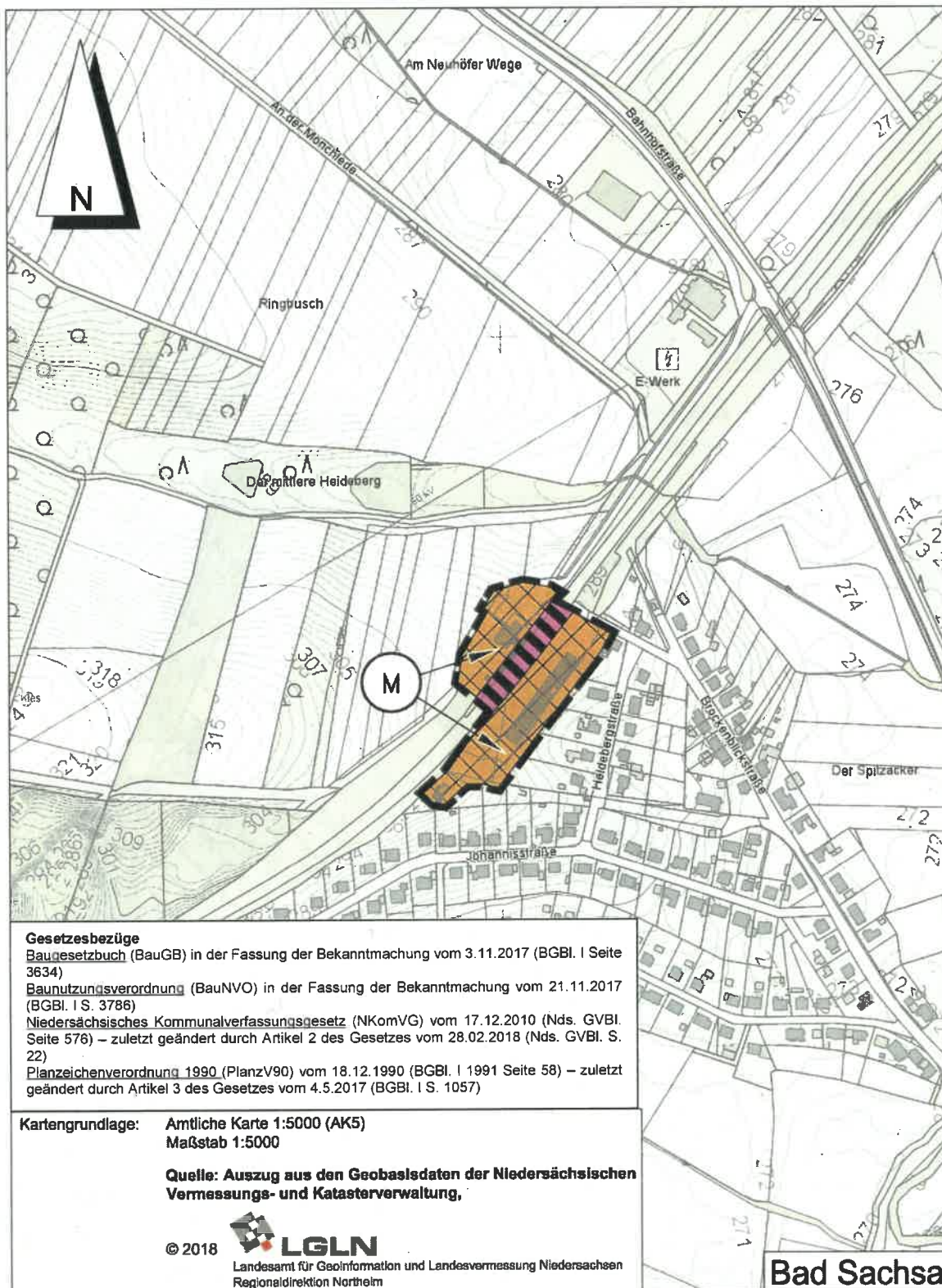
2.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Untergrund der Planungsfläche wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Damit seien die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der naheren Umgebung (bis 200 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt seien, bestehe nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987. Für Bauvorhaben im Planungsbereich seien bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

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

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.

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.

Die grundlegenden DIN 4109 und DIN 18005 können im Stadtbauamt der Stadt Bad Sachsa zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 weitgehend gesichert und wird durch diese Planung nicht berührt.

Die Löschwasserversorgung ist den einschlägigen Regeln entsprechend zu sichern. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Vorhanden Versorgungsleitungen werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestandsrecht nicht berührt, müssen aber auch nicht in der derzeitigen Lage im Bebauungsplan festgesetzt werden, weil für ihren Verbleib in exakt eben ihrer derzeitigen Lage keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt es für den östlichen Planbereich Hinweise auf das Vorhandensein einer Erdgasleitung. Aktuelle Aussagen zum Eigentümer oder Zustand können vom Amt nicht getroffen werden. Bei direkten Baumaßnahmen sei der Untergrund entsprechend zu prüfen.

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

vom 5.2.2019 bis einschließlich 6.3.2019

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

Bad Sachsa, den

Bürgermeister

Siegel