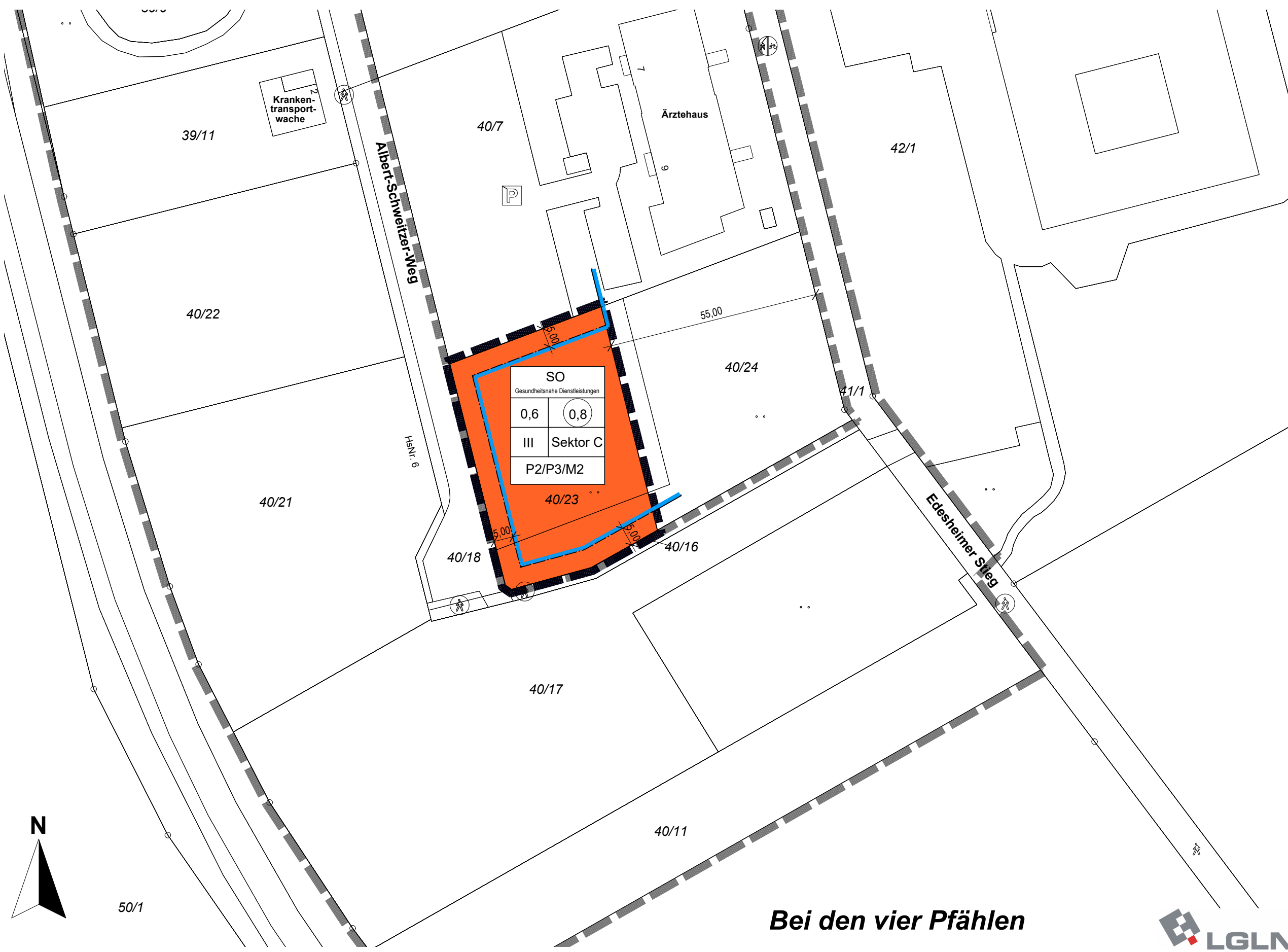


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus"



Bei den vier Pfählen



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Northeim diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlagen

Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Stadt Northeim
Gemarkung: Northeim
Stand: 04.02.2025
Auftr.: 25/3001

Kartengrundlage
Liegenenschaftskarte
Maßstab 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen“

© 2025 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters (Stand vom 01.02.2025).

Göttingen, den ...

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

(Christian Gerries)

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 26.02.2025

Planverfasser (M. Florke)

Änderungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" und der Begründung haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Northeim hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ... in Kraft getreten.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus", nicht geltend gemacht worden.

Northeim, den ...
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gesundheitsnahe Dienstleistungen (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 11 (3) BauNVO)

Sektor C Teilflächen Kontingentierung (siehe textliche Festsetzung 4.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 und (5) BauNVO)

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

M2 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 3.4)

P2/P3 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Gesundheitsnahe Dienstleistungen

(1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheitsnahe Dienstleistungen dient vorwiegend der Unterbringung medizinischer Dienstleistungen und Versorgung sowie gebietsbezogener Beherbergung und Unterkunft.

(2) Zulässig sind

- Fachklinikbetriebe
- Gebäude und Räume gem. § 13 BauNVO für der Gesundheit dienenden freien Berufe des Gesundheitswesens
- Medizinischer Facheinzelhandel
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den medizinischen Nutzungen zugeordnet sind
- Sonstige dem Krankenhaus und den medizinischen Nutzungen dienende nicht störende
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Systemgastronomie, mit einer Grundfläche des Gastraumes von maximal 200 m² als integraler Bestandteil eines Nutzungskomplexes
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gebäude und Räume für die Unterbringung von ambulanten Patienten und Besuchern
- Stellplätze und Garagen für das Krankenhaus und die im Sondergebiet ausgeübten Nutzungen

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und wissenschaftliche Zwecke, sofern sie dem Krankenhausbetrieb oder den medizinischen Nutzungen zugeordnet sind
- Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung, sofern sie dem Krankenhausbetrieb oder den medizinischen Nutzungen zugeordnet sind
- Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen
- Anlagen für erneuerbare Energien für den im Baugebiet verursachten Bedarf (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO und § 11 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.2 Stellplatzbegrünung (P2)

- Die Stellplatzflächen sind mit Einzelbäumen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten durch:
- Anpflanzen von 1 standortgerechten Laubbaum pro 10 Stellplätze als Hochstamm, 3xv, mB, STU 12-14 cm
 - Gärtnerische Gestaltung von Restflächen und Beeten mit niedrig wachsenden Laubsträuchern, saisonalen Stauden und Blumen bzw. Raseneinsatz
 - Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze (§ 9 (1) 1 25a und b BauGB)

3.3 Bepflanzung der Baugrundstücke (P3)

- Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Baugrundstücksfläche:
- ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm, oder alternativ ein Obstbaum (altbewährte Sorte), gezogen als Hochstamm auf Sämmlingsunterlage mit der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm, STU 12-14 cm, einschließlich Baumverankerung
 - sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, 3-5 Triebe, oB, Höhe: von 60-80 cm oder 80-100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit adäquat zu ersetzen.
 - Koniferen sind nur als Solitärgehölze zulässig.
 - Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Die Bäume der Stellplatzbegrünung (P2) können angerechnet werden. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

3.4 Versiegelungsbeschränkung (M2)

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster und ähnliche. (§ 9 (1) 20 BauGB)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

4.1 Kontingentierung

(1) Das Plangebiet ist im Sinne von § 1 (4) Nr.2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

(2) Im Sondergebiet und seinen Teilflächen (Sektoren A bis C) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Emissionskontingent	Zusatzkontingent L _{EK,Zus}				
	Sektor A		Sektor B		
L _{EK} [dB(A)/m ²]	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Tag 42,5	Nacht 32,5	Tag 24	Nacht 18	Tag 15,5	Nacht 10,5

Der Bezugspunkt für die Lage der Sektoren ist durch nachfolgende Koordinaten festgelegt.
 - UTM (WGS84); Rechtswert = 567334; Hochwert = 5731435
 - Sektor A: 152° - 68°
 - Sektor B: 68° - 115°
 - Sektor C: 115 - 152°

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 6:00 Uhr).

(3) Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Grundlage für die Ermittlung der Kontingentierung und für die Prüfung der Einhaltung im Einzelfall ist die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006.

(4) Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_R der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

(5) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_R den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze). (§ 1 (4) BauGB)

4.2 Lärmpegelbereiche

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden und bewerteten Schalldämm-Maß R_{w,res} gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu realisieren.

(2) Schlafräume sind grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen.

(3) Von der Festsetzung 4.2 Absatz (2) kann Abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführte Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

C: Hinweis

1. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006 ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Die DIN Vorschriften können im Rathaus der Stadt Northeim eingesehen werden.

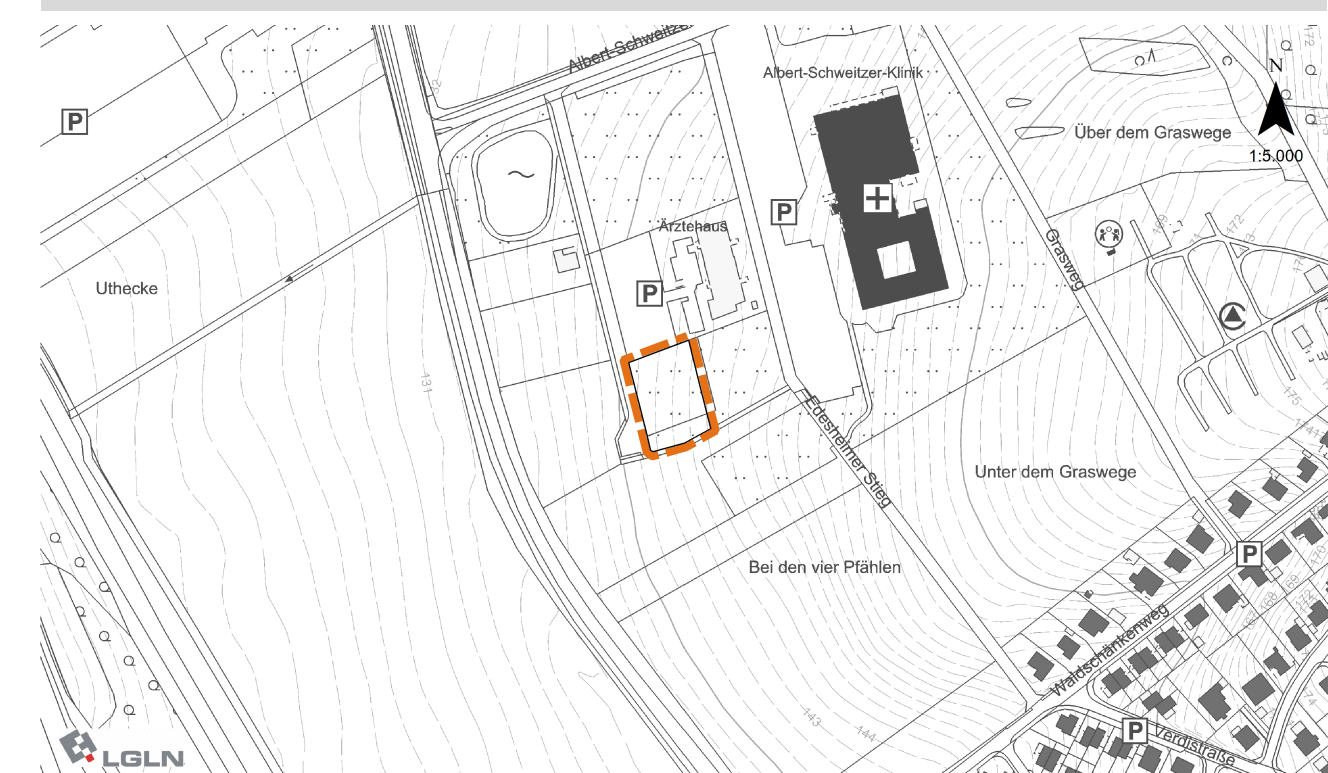
2. Änderungsumfang

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ bezieht sich ausschließlich auf die im Geltungsbereich umgrenzten Flächen. Es werden ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsnahe Dienstleistungen“ angepasst bzw. erweitert, sodass neue Bauvorhaben realisiert werden können. Es finden keine weiteren Änderungen an den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes oder dessen 2. Änderung statt, sodass alle weiteren bestehenden Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten. Zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung werden die relevanten, nicht geänderten Festsetzungen im Planteil aufgeführt. Die Festsetzungen, die für das Plangebiet der 3. Änderung nicht relevant sind, sind nicht aufgelistet.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
14.02.2025	E. Wirthwein	[Signature]	14.02.2025	M. Florke	[Signature]
26.02.2025	A. Beushausen	[Signature]	26.02.2025	M. Florke	[Signature]
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,84 x 0,59		

Stadt Northeim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus"



Bebauungsplan Entwurf

Stand: 26.02.2025

Betreuung:

(Unterschrift)



Verzeichnis: 599BP2-a.vwx