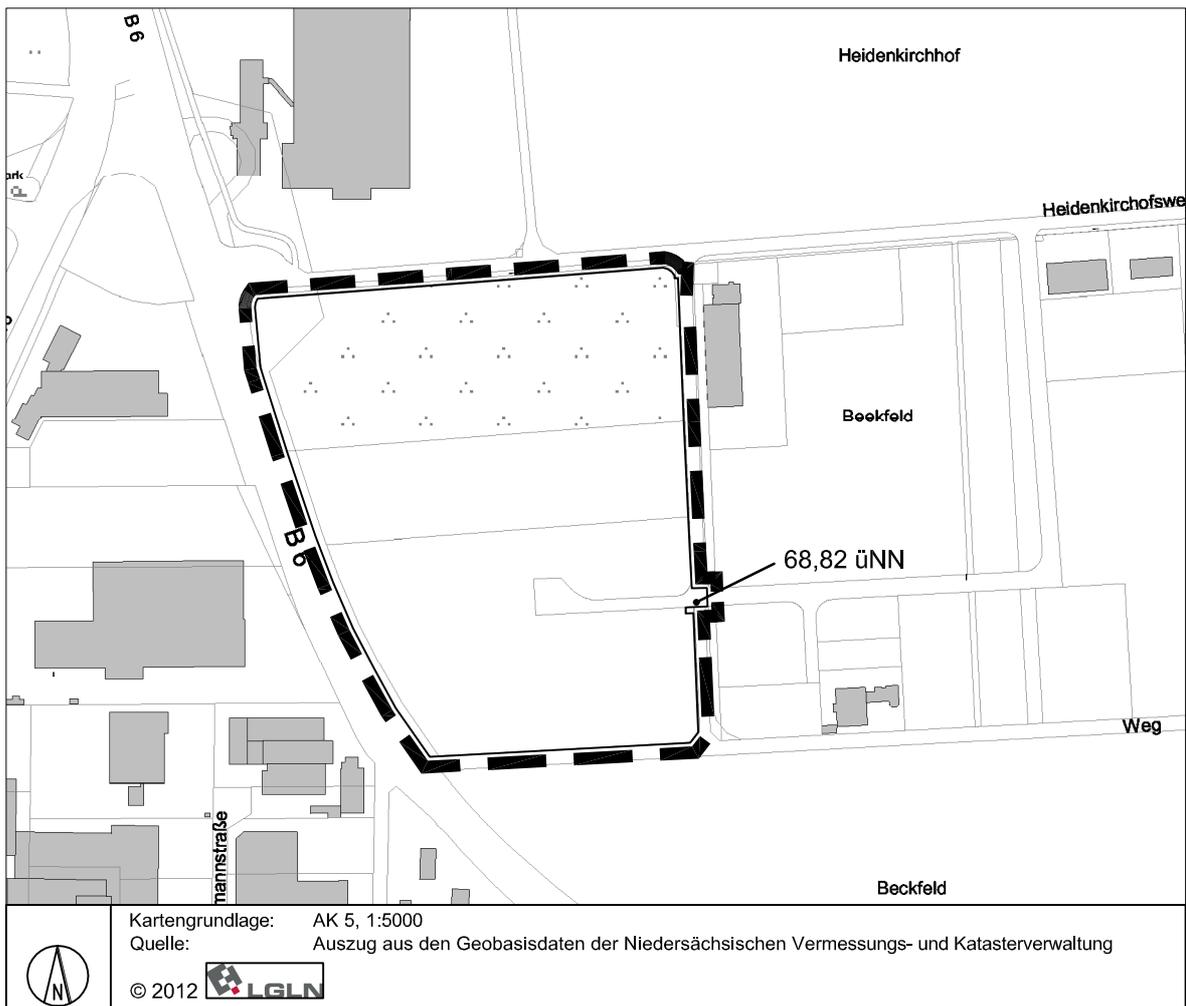


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

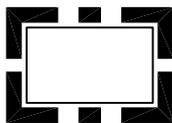
STADT SARSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „GEWERBEPARK SARSTEDT“

6. ÄNDERUNG



68,82 üNN

Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FASSUNG:
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Bearbeitet: 15.11.2013

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, Fax 05063-270889

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

A) Änderungen der textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ im Geltungsbereich der 6. Änderung

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Höhe baulicher Anlagen:

Die textliche Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) gilt die Oberkante des Kanaldeckels S12 im Ludwig-Erhard-Ring (68,82 üNN). Die Lage des Bezugspunktes ist auf dem Titelblatt dargestellt.

Technisch zwingend notwendige Anlagen und untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufbauten von Lüftungsanlagen und Heizungsschornsteine sowie solche Bauwerke, die aufgrund ihrer offenen Konstruktion keine Gebäudewirkung entfalten, dürfen die festgesetzte zulässige Höhe um höchstens 2 m überragen, soweit deren Grundfläche höchstens 10 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers beträgt.

IV. Sonstiges

3. Bodenschutz

Die textliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

VI. Hinweise

2. Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen

Satz 3 des Hinweises Nr. IV.2 „Weiterhin ist mit Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6 zu rechnen“ wird ersatzlos gestrichen.

B) Übrige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ im Geltungsbereich der 6. Änderung

Die übrigen textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ bleiben im Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert erhalten.

Teil I - Begründung

1 Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Bestehende Rechtslage

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ ehemals „Gewerbegebiet Nullpunkt“ erlangte mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.11.2012 Rechtskraft.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 25.03.2013 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ beschlossen.

1.3 Planbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung betrifft den westlichen Teilbereich des Gewerbeparks, der von folgenden Straßen/Wegen begrenzt wird:

- im Westen von der B6
- im Norden von der Karl-Schiller-Straße
- im Osten vom Ludwig-Erhard-Ring
- im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt.

2 Ziel und Zweck der Planänderung

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ 5. Änderung erfolgte vor dem Hintergrund einer konkreten Betriebsansiedlung mit der textlichen Festsetzung II.1 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen eine Höhenfestlegung auf 15 Meter der zulässigen Gebäudehöhe, für die als unterer Bezugspunkt analog zum übrigen Baugebiet die Höhe der angrenzenden ausgebauten Straßen festgesetzt wurde.

Im Zusammenhang mit der konkreten Planung des Einzelvorhabens im Gebiet GI-1 hat sich bei der großen Kubatur des Gebäudes – es handelt sich um ein Logistikunternehmen – herausgestellt, dass infolge der bis zu 3 m betragenden Höhenunterschiede in den angrenzenden Straßen Karl-Schiller-Straße, Ludwig-Erhard-Ring nicht an allen Punkten auf dem Grundstück die erforderlichen 15 Meter Gebäudehöhe, gemessen zu den Höhen der angrenzenden Straßen, eingehalten werden können.

Um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulassen zu können, ist deshalb eine Änderung der unteren Bezugshöhe erforderlich. Mit der 6. Änderung wird deshalb abweichend vom übrigen Baugebiet ein einziger Bezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung als untere Bezugshöhe festgelegt, nämlich die Höhe des Kanaldeckels S12 im Ludwig-Erhard-Ring (68,82 üNN), damit das geplante große Logistikgebäude unabhängig von den unterschiedlichen Höhen der angrenzenden Straßen mit einheitlicher Fußboden- und Gebäudehöhe errichtet werden kann. Die Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe (15 m) bleibt unverändert erhalten.

Bodenschutz, Abfallablagerungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan, Stand 5. Änderung, enthält unter IV.3 Bodenschutz die textliche Festsetzung, dass aufgrund möglicher Bodeneinträge mit umweltgefährdenden Stoffen schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind und deshalb im Rahmen von Erdarbeiten bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

Außerdem wird unter VI.2 Hinweise / Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen darauf hingewiesen, dass im Bereich des Seitenstreifens der B 6 mit Vorbelastungen der Böden zu rechnen ist.

Die textliche Festsetzung wurde aus den früheren Planfassungen (Ursprungsplan – 4. Änderung) übernommen. Der Hinweis beruht auf einem Hinweis in den Begründungen der früheren Planfassungen.

Gemäß Altlastenauskunft des Landkreises Hildesheim vom 16.03.2012 sind jedoch nach dem Stand der Altlastenerfassung im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans keine Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Noch gibt es konkrete Kenntnisse über Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6.

Deshalb sollen die v.g. textliche Festsetzung und der v.g. Hinweis zurückgenommen werden.

3 Planungsinhalt

Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

In der textlichen Festsetzung II.1 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangeltungsbereich die eingemessene Oberkante des Kanaldeckel S12 im östlich angrenzenden Ludwig-Erhard-Ring festgesetzt: 68,82 üNN.

Bodenschutz, Abfallablagerungen

Die textliche Festsetzung IV.3 Bodenschutz wird ersatzlos aufgehoben.

Im Hinweis VI.2 Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen wird Satz 3 ersatzlos gestrichen: „Weiterhin ist mit Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6 mit zu rechnen“.

Übrige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans

Alle übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 5. Änderung) bleiben erhalten.

4 Planungserhebliche Belange und Abwägung

Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bleibt mit 15 m unverändert. Es wird lediglich eine einzige untere Bezugshöhe in Metern üNN für das von der Planänderung betroffene Baugebiet festgelegt, damit hier das geplante große Logistikgebäude mit einheitlicher Fußboden- und Gebäudehöhe errichtet werden kann. Damit wird im Geltungsbereich der 6. Änderung von der ansonsten im Baugebiet „Gewerbepark Sarstedt“ festgesetzten Bezugshöhe, nämlich „erschließende, ausgebaute Straße“ abgewichen.

Da die Straßenhöhen der nördlich angrenzenden Karl-Schiller-Straße bis zu ca. 3 m unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe im Ludwig-Erhard-Ring liegen, sind im nordwestlichen Teilbereich bezogen auf die angrenzende Karl-Schiller-Straße höhere Gebäude als im südöstlichen Teilbereich zulässig. Nach dem aktuellen Architektenentwurf beträgt dieser Höhenunterschied maximal ca. 3 m.

Unter Beachtung, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im unmittelbar nördlich der Karl-Schiller-Straße angrenzenden Baugebiet sogar Gebäudehöhen bis zu 25 m zugelassen sind, ergibt sich bezogen auf die angrenzenden Straßenhöhen somit eine natürliche Staffelung der Gebäudehöhen von 25 m über ca. 17 m bis 15 m, so dass mit der Planänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorbereitet werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Bodenschutz, Abfallablagerungen

Die textliche Festsetzung IV.3 Bodenschutz wurde aus den früheren Planfassungen (Ursprungsplan bis 4. Änderung) übernommen. In der Begründung zur 1. und 2. Änderung unter Nr. 8 Altlasten wird erläutert, dass die ca. 250 m außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegende Altablagerung „Müllkippe Heisede“ der Grund für diese Festsetzung war.

Schon in der damaligen Begründung wird ausgeführt, dass durch diese Altablagerung keine Beeinträchtigungen für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet zu erwarten sind, weil der Abstand zum nächstgelegenen Baugebiet rd. 250 m beträgt und die Grundwasserfließrichtung in West/Nordwesten verläuft, so dass das Plangebiet nicht tangiert wird.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Planänderung liegt weitere ca. 200 m von der Altablagerung entfernt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hier mit noch größerer Wahrscheinlichkeit keine bodenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ergänzend stellt die Altlastenauskunft des Landkreises Hildesheim vom 16.03.2012 fest, dass nach dem Stand der Altlastenerfassung im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans keine Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt sind.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass für den Geltungsbereich der 6. Änderung die textliche Festsetzung IV.3 Bodenschutz ersatzlos aufgehoben werden kann.

Satz 3 im Hinweis VI.2 Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zu möglichen Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6 beruht auf einem Hinweis unter Punkt 8. Altlasten in den Begründungen der früheren Planfassungen („...zu nennen sind insbesondere Blei und Cadmium aus dem Straßenverkehr“.

Da aber keine konkreten Kenntnisse zu von allgemeinen Straßenbelastungen abweichenden Belastungen vorliegen, wird auch hierzu abgewogen, dass der Hinweis unbeschadet zurückgenommen werden kann.

Satz 1 und 2 des Hinweises VI.2 Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen bleibt dagegen erhalten:

„Bisher sind im Plangebiet keine Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen bekannt. Sollten jedoch bei Erschließungs- und Tiefbauarbeiten Hinweise auf o.g. Belastungen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde beim Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.“

Damit wird Vorsorge dafür getroffen, dass bei unerwarteten Auffälligkeiten Schäden von Mensch und Umwelt abgewendet werden können.

5 Zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen und zu übernehmende Kosten

5.1 Maßnahmen

Für die Umsetzung der 6. Planänderung sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

5.1.1 Vorbeugender Brandschutz

Die Grundsicherung der Löschwasserversorgung (3.200 l/min über 2 Std.) kann vom vorhandenen Trinkwassernetz und einem unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erfüllt werden.

5.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Stadt Sarstedt bedient sich bei der technischen und finanziellen Abwicklung bei der Planung und Erschließung des Plangebietes der Sarstedter Gewerbeentwicklungsgesellschaft mbH. Dazu gehören u.a. folgende Leistungen:

- Ankauf (Zwischenerwerb) sowie Neuordnung sämtlicher Grundstücke im Planungs- und Erschließungsrecht
- Änderung des Bebauungsplans, hoheitliche Vermessungsleistungen, Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Veräußerung der Grundstücke unter Berücksichtigung der entstehenden Aufwendungen und Kosten Dritter zum Zweck der Bebauung

Sämtliche zuvor genannten Kosten werden auf die Grundstücksveräußerung übertragen, so dass für die Stadt keine Kosten entstehen.

6 Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang der Planunterlagen vom 08.04. – 26.04.2013 einschließlich im Rathaus der Stadt Sarstedt während der Dienststunden durchgeführt. Die Auslegung wurde am 30.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurden von privater Seite keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.07. - 23.08.2013 einschließlich. Dabei wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Rundschreiben vom 26.03.2013 frühzeitig unterrichtet worden. Frist für Stellungnahmen war der 29.04.2013. Dabei wurden von folgenden Stellen Bedenken und Anregungen vorgebracht, die bei der Überarbeitung des Planentwurfs bzw. des Begründungsentwurfs berücksichtigt wurden (s. Anlage):

- Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Hildesheim)
- Vorbeugender Brandschutz (Landkreis Hildesheim)
- Städtebau/Planungsrecht (Landkreis Hildesheim)

Die von der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Hildesheim) vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden abgewogen.

Wesentliche Sachbezogene Anregungen und Hinweise, die berücksichtigt wurden, wurden von folgenden Stellen vorgebracht (s. Anlage):

- Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Hildesheim)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 09.07.2013 unterrichtet worden. Dabei sind von der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Hildesheim) eine Anregung und ein Hinweis eingegangen, die abgewogen wurden (s. Anlage).

Die vom vorbeugenden Brandschutz (Landkreis Hildesheim) geforderte Grundsicherung der Löschwasserversorgung kann von den bestehenden Einrichtungen erfüllt werden.

7 Präambel und Ausfertigung der Begründung, Verfahrensvermerke

7.1 Präambel und Ausfertigung der Begründung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sarstedt diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ beschlossen.

Sarstedt, 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

7.2 Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Beschluss des Bebauungsplans und der Begründung

Der Rat der Stadt hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, 15.11.2013

gez. Müller

Anlage

Abwägung der Stellungnahmen i. R. der Verfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB

TEIL II – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“; 5. Änderung erfolgte vor dem Hintergrund einer konkreten Betriebsansiedlung eine Höhenfestlegung auf 15 Meter der zulässigen Gebäudehöhe, für die als Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden ausgebauten Straßen festgesetzt wurde.

Im Zusammenhang mit der konkreten Planung des Einzelvorhabens hat sich aufgrund der großen Kubatur des Gebäudes – es handelt sich um ein Logistikunternehmen – herausgestellt, dass infolge der bis zu 3 m betragenden Höhenunterschiede in den angrenzenden Straßen Karl-Schiller-Straße, Ludwig-Erhard-Ring nicht an allen Punkten auf dem Grundstück die erforderlichen 15 Meter Gebäudehöhe – gemessen zu den angrenzenden Straßen – eingehalten werden können.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zulassen zu können, ist eine Änderung der unteren Bezugshöhe für die nach wie vor gewollten 15 Meter Gebäudehöhe erforderlich. Dies soll mit der Festlegung einer vom übrigen Baugebiet „Gewerbepark Sarstedt“ abweichenden Bezugshöhe erfolgen.

Bodenschutz, Abfallablagerungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan, Stand 5. Änderung, enthält wie die früheren Planfassungen eine textliche Festsetzung, dass aufgrund möglicher Bodeneinträge mit umweltgefährdenden Stoffen schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind und deshalb im Rahmen von Erdarbeiten bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Seitenstreifens der B 6 mit Vorbelastungen der Böden zu rechnen ist.

Da gemäß Altlastenauskunft des Landkreises Hildesheim vom 16.03.2012 im Geltungsbereich der 6. Änderung keine Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt sind, noch konkrete Kenntnisse über Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6 vorliegen, sollen die v.g. textliche Festsetzung und der v.g. Hinweis zurückgenommen werden.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient der baulichen Nachverdichtung des planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherten und erschlossenen Innenbereichs der Stadt. Eine Inanspruchnahme baulich noch nicht genutzten Grund und Bodens wird mit der Planänderung somit nicht vorbereitet.

2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Fachgesetze, übergeordneten Fachplanungen und Schutzgebiete wird auf den Umweltbericht der 5. Änderung verwiesen.

3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für den rechtsgültigen Bebauungsplan, Stand 2. – 5. Änderung, wurde seiner Zeit ermittelt, dass mit den festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Ausgleich der Eingriffsfolgen erreicht werden kann.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beschränkt sich die Umweltprüfung der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf zusätzliche Umweltauswirkungen, die von der Planänderung ausgehen. Dies sind vor allem mögliche Auswirkungen infolge der Änderung der Bezugshöhe für die zu-

lässige Gebäudehöhe und infolge der Aufhebung einer textlichen Festsetzung zur Beachtung möglicher Bodeneinträge.

Die Beurteilung der übrigen Schutzgüter und das generelle Ausgleichskonzept nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10, Stand 5. Änderung, bleiben bestehen und muss an dieser Stelle nicht nochmals wiedergegeben werden. Insofern wird auf die entsprechende Darstellung in den Begründungen zur 2. - 5. Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden folgende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet:

4.1 Mensch

Mögliche Auswirkungen

Beeinträchtigung von Erlebnis- und Landschaftsraum (Freizeit und Erholung), Beeinträchtigungen durch mögliche Bodeneinträge.

Bewertung

Beeinträchtigung von Erlebnis- und Landschaftsraum (Freizeit und Erholung)

Die Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe wurde in der 5. Änderung mit 15 m festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert erhalten. Mit der 6. Änderung wird lediglich abweichend vom übrigen Baugebiet ein einziger Bezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich als untere Bezugshöhe festgelegt, damit das hier geplante große Logistikgebäude unabhängig von den unterschiedlichen Höhen der angrenzenden Straßen mit einheitlicher Fußboden- und Gebäudehöhe errichtet werden kann.

Da die Straßenhöhen der nördlich angrenzenden Karl-Schiller-Straße bis zu ca. 3 m unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe im Ludwig-Erhard-Ring liegen, sind im nordwestlichen Teilbereich bezogen auf die angrenzende Karl-Schiller-Straße höhere Gebäude als im südöstlichen Teilbereich zulässig. Nach dem aktuellen Architektenentwurf beträgt dieser Höhenunterschied maximal ca. 3 m. Die Gebäudehöhe bezogen auf das angeschnittene, teilweise angefüllte Gelände bleibt dagegen bei 15 m.

Unter Beachtung, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im unmittelbar nördlich der Karl-Schiller-Straße angrenzenden Baugebiet sogar Gebäudehöhen bis zu 25 m zugelassen sind, ergibt sich somit bezogen auf die angrenzenden Straßenhöhen eine natürliche Staffelung der Gebäudehöhen von 25 m über ca. 17 m bis 15 m. Da die höchsten Gebäude an der Einmündung der Karl-Schiller-Straße auf die B 6 zulässig sind, nach Süden und Osten aber auf 15 m abfallen, wird mit der Planänderung keine erhebliche nachteilige Auswirkung auf den Erlebnis- und Landschaftsraum vorbereitet.

Die zulässigen Gebäude werden durch die festgesetzten höherwachsenden Bäume nach einer Wuchszeit von ca. 15-20 Jahren teilweise verdeckt und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Wechselwirkungen

Es finden keine signifikanten Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern statt.

4.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Mögliche Auswirkungen

Mögliche Beeinträchtigung von Vögeln durch höhere zulässige Gebäude

Bewertung

Auf Pflanzen und kleine Säuger finden keine bedeutenden Auswirkungen statt.

Die im nordwestlichen Teilbereich geringfügig höheren zulässigen Gebäude (ca. 2-3 m) führen auch nicht zu einer bedeutenden Beeinträchtigung des Lebensraums für Vögel, insbesondere da im nördlich angrenzenden Baugebiet schon Gebäude bis zum 25 m Höhe zulässig sind.

Wechselwirkungen

Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung der Tiere kann die Ausbreitung einiger Pflanzenarten behindern. Pflanzen können andererseits Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da beide Schutzgüter nicht wesentlich betroffen sind, findet keine signifikante Wechselwirkung statt.

4.3 Boden, Wasser, Gewässer, Altlasten

Mögliche Auswirkungen:

Bodenbelastungen und Altlasten können bei ihrer Freilegung Menschen und die übrigen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft) belasten und gefährden.

Bewertung:

Gebäudehöhe

Infolge der geänderten Bezugshöhe für Gebäude sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Gewässer und Altlasten erkennbar.

Bodeneinträge, Altlasten

Bodeneinträge/Altlasten sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt.

Die textliche Festsetzung IV.3 Bodenschutz der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde aus den früheren Planfassungen (Ursprungsplan bis 4. Änderung) übernommen. In der Begründung zur 1. und 2. Änderung unter Nr. 8 Altlasten wird erläutert, dass die ca. 250 m nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegende Altablagerung „Müllkippe Heisede“ der Grund für diese Festsetzung war.

Schon in den damaligen Begründungen wird einschränkend ausgeführt, dass durch diese Altablagerung keine Beeinträchtigungen für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet zu erwarten sind, weil der Abstand zum nächstgelegenen Baugebiet rd. 250 m beträgt und die Grundwasserfließrichtung in West/Nordwesten verläuft, so dass das Plangebiet nicht tangiert wird.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Planänderung liegt weitere ca. 200 m von der Altablagerung entfernt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hier mit noch größerer Wahrscheinlichkeit keine bodenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ergänzend stellt die Altlastenauskunft des Landkreises Hildesheim vom 16.03.2012 fest, dass nach dem Stand der Altlastenerfassung im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans keine Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt sind.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass mit der Aufhebung der v.g. textlichen Festsetzung keine Beeinträchtigung/Gefährdung der übrigen Schutzgüter vorbereitet wird.

Satz 3 im Hinweis VI.2 Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zu möglichen Vorbelastungen der Böden im Bereich des Seitenstreifens der B 6 beruht auf einem Hinweis unter Punkt 8. Altlasten in den Begründungen der früheren Planfassungen („...zu nennen sind insbesondere Blei und Cadmium aus dem Straßenverkehr“. Da aber keine konkreten Kenntnisse zu über allgemeine Straßenbelastungen hinausgehende Belastungen vorliegen, wird abgewogen, dass mit der Zurücknahme des Hinweises keine Beeinträchtigung/Gefährdung der übrigen Schutzgüter ermöglicht wird, insbesondere da Satz 1 und 2 des Hinweises VI.2 Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen erhalten bleibt:

„Bisher sind im Plangebiet keine Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen bekannt. Sollten jedoch bei Erschließungs- und Tiefbauarbeiten Hinweise auf o.g. Belastungen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde beim Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.“

Damit wird ausreichend Vorsorge dafür getroffen, dass bei unerwarteten Auffälligkeiten Schäden von Mensch und Umwelt abgewendet werden können.

Wechselwirkungen

Da im Plangeltungsbereich keine Bodenbelastungen/Altlasten bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass auch mit der Aufhebung der v.g. Festsetzung und des v.g. Hinweises keine Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auftreten.

4.4 Klima / Luft

Mögliche Auswirkungen

Behinderung von Luftströmungen und größere Verschattung durch teilweise höhere Gebäude.

Bewertung:

Es werden nur im Nahbereich der Karl-Schiller-Straße bis zu 2-3 m höhere Gebäude zulässig. Die teilweise Erhöhung um 2-3 m ist im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht signifikant. Nach jetzigem Erkenntnisstand bewirkt dies keine bedeutsame Behinderung von Luftströmungen.

Höhere Gebäude(teile) führen zu längeren Gebäudeschatten und damit im Nahbereich der Gebäude zu niedrigeren Lufttemperaturen, womit der Aufheizung der Luft durch Bebauung und Versiegelung entgegengewirkt wird. Da aber nur im nördlichen Teilbereich maximal 1-3 m höhere Gebäude zulässig sind, im übrigen Baugebiet die bisher zulässigen Bauhöhen weniger bis gar nicht überschritten werden, werden keine wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft erwartet.

Wechselwirkungen

Veränderungen der Lufttemperatur, der Luftfeuchte, des Staubgehaltes, der Abgase und der Luftströmungen können Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen und das Kleinklima haben.

Da bei den Schutzgütern Luft und Klima keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten sind, ergeben sich auch keine beachtenswerten Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen

Gemäß Ziff. 2.2.5 des Umweltberichts zur 5. Änderung sind im Umfeld des Plangeltungsbereichs (Kulturlandschaft der Hildesheimer Börde) weite Sichtbeziehungen zu den südlich und östlich gelegenen reich strukturierten Bereichen vorhanden (Bereiche mit hoher landschaftlicher Vielfalt und naturräumlicher Eigenart), die i. R. der Planung zu berücksichtigen sind. Die teilweise Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im Planänderungsbereich kann somit das Schutzgut Landschaftsbild beeinträchtigen.

Bewertung:

Mit der 6. Änderung wird lediglich abweichend vom übrigen Baugebiet ein einziger Bezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung als untere Bezugshöhe festgelegt, damit das hier geplante große Logistikgebäude unabhängig von den unterschiedlichen Höhen der angrenzenden Straßen mit einheitlicher Fußboden- und Gebäudehöhe errichtet werden kann. Dieser Bezugspunkt ist die Oberkante des Kanaldeckels S12 im Ludwig-Erhard-Ring mit der Höhe 68,82 üNN. Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 15 m über Bezugspunkt somit auf 83,82 m üNN begrenzt.

Die gemessenen Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung liegen zwischen 65,56 üNN im nordwestlichen Randbereich und 69,92 üNN im südöstlichen Randbereich bei relativ gleichmäßigem Verlauf der Geländeoberkante ohne Kuppen und Vertiefungen. Daraus ergibt sich, dass Gebäudehöhen zwischen 18,26 m und 13,9 m über überbautem Gelände zulässig sind. In der Mitte des Plangeltungsbereichs, in NS-Richtung gemessen, liegt die Geländeoberkante bei 68 üNN, d.h. in der Mitte des Grundstücks sind Gebäude von ca. 16 m über Gelände zulässig.

Die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans stellt die Geländehöhen im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes dar. Danach liegt das Gelände im östlich an den Geltungsbereich der 6. Änderung angrenzenden Bereich oberhalb des Geländes der 6. Änderung und am Süd-Ostrand des Ursprungsplans im Maximum bei 74 m üNN. Hier sind ebenfalls Gebäudehöhen bis zu 15,0 m über Straßenniveau zugelassen. Da die Höhen angrenzender Straßen als Bezugspunkt hier zwischen ca. 68,3 m üNN und ca. 70,3 üNN liegen, sind hier Gebäudehöhen bis zu ca. 85,3 üNN zulässig. D.h. im östlich angrenzenden Baugebiet sind Gebäude zulässig, welche die Höhe im Geltungsbereich der 6. Änderung um bis zu ca. 1,5 m überstei-

gen. Im direkt nördlich angrenzenden Baugebiet sind außerdem Gebäude bis 25 m über Straßenniveau (ca. 63,5 – 65,5 m üNN) zulässig, also bis zu ca. 90,5 m üNN (ca. 6,5 m über der zulässigen Höhe der 6. Änderung).

Die zulässige Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung liegt somit unterhalb der zulässigen Gebäudehöhen in diesen angrenzenden Baugebieten. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Neufestlegung der Bezugshöhe für die zulässigen Gebäudehöhen im Geltungsbereich der 6. Änderung nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds und der Kulturgüter führt.

Die Gebäude werden durch die Festsetzung höher-wachsender Bäume nach einer Wuchszeit von ca. 15-20 Jahren unverändert teilweise verdeckt und in die umgebende Landschaft eingebunden. Nach Einschätzung der Stadt wird hierdurch weiterhin eine ausreichende Abschirmung der Gewerbebauten zum Schutze des Landschaftsbildes erreicht, so dass zu den schon in der 5. Änderung festgesetzten Anpflanzungen, die weiterhin Gültigkeit haben, keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hohe Gebäude kann den Erlebniswert des angrenzenden Landschaftsraums für Freizeit und Erholung verringern. Diese Auswirkung bleibt gemäß der o.g. Bewertung sehr gering.

Die Verdeckung neuer höherer Gebäude mit großkronigen Bäumen führt seinerseits zu einer Beeinträchtigung der Sichtwirkung markanter Gebäude außerhalb des Plangebiets (s. Ziff. 4.6). Die Kompensation mit großkronigen Bäumen hat aber auch eine Erhöhung des Vegetationspotentials zur Folge, was positive Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren sowie auf die Schutzgüter Luft und Kleinklima hat (höhere Verdunstung, Abkühlung der aufgeheizten Luft über versiegelten Flächen, Erhöhung der Sauerstoffproduktion).

4.6 Kultur- und Sachgüter

Mögliche Auswirkungen

Mögliche Verdeckung von markanten, ortsbildprägenden Gebäuden durch teilweise höhere Gebäude, Denkmalschutz.

Bewertung:

In der offenen Landschaftsstruktur der Bördenlandschaft hat der Turm der Villa Steinberg auf dem südlichen Steinberg Bedeutung als landschaftsprägendes, markantes Gebäude.

Infolge der Bebauungsplanänderung können die Gebäudehöhen im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs bis zu 3 m über den bisher zulässigen Gebäudehöhen erreichen. Unter Berücksichtigung der Situation, dass im nördlich angrenzenden Baugebiet nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sogar 25 m hohe Gebäude zulässig sind und auch im östlich angrenzenden Gebiet höhere Gebäude als im Geltungsbereich der 6. Änderung zulässig sind, führt die geringe Erhöhung in einem Teilbereich des Änderungsgebietes nicht mehr zu einer bedeutenden Beeinträchtigung des Kulturguts.

Ergänzung

Der Landkreis Hildesheim als untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung mitgeteilt, dass aus dem Plangebiet und dessen nächsten Umfeld Funde von der vorrömischen Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit, bis ins frühe Mittelalter bekannt sind und das daher mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

Wechselwirkungen

Die Kaschierung höherer Gebäude mit großkronigen Bäumen führt seinerseits zu einer Beeinträchtigung der Sichtwirkung markanter Gebäude.

Da die Landschaftswirkung des Turms der Villa Steinberg in den angrenzenden Baugebieten des Gewerbeparks schon durch die o.g. angrenzenden höheren Gebäude und die anzupflanzenden hochwachsenden Bäume eingeschränkt wird, hat die zulässige Erhöhung der Gebäude in einem Teilbereich des Änderungsgebietes nur eine geringe zusätzliche beeinträchtigende Auswirkung.

Ergänzung

Da die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes u.a. zur archäologischen Denkmalpflege unverändert erhalten bleiben, und somit zum Inhalt der 6. Änderung gehören, wird einer Beeinträchtigung möglicher archäologischer Funde vorgebeugt.

4.7 Energie

Mögliche Auswirkungen

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Nutzung erneuerbarer Energien.

Bewertung

Die geänderte Bezugshöhe ermöglicht, dass das große Logistikgebäude mit einheitlichen Fußboden- und Firsthöhen errichtet wird. Dadurch wird die äußere Gebäudehülle verringert, was eine effizientere Nutzung der Heizenergie ermöglicht.

Wechselwirkungen

Die effiziente Nutzung von Energie verringert nachteilige Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter.

5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter festgesetzt:

Mensch

- Infolge des geänderten Höhenbezugspunktes begrenzen sich die höheren Gebäude auf den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, an dem nördlich angrenzend schon Höhen bis zu 25 m zulässig sind. Daraus ergibt sich eine natürliche Staffelung der Gebäudehöhen von 25 m über ca. 17 m bis 15 m.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Vermeidung weiterer Flächenversiegelung und damit Vermeidung weiterer Lebensraumverringerungen durch Ermöglichung einheitlicher Fußbodenhöhen im großen Logistikgebäude

Wasser und Boden, Klima und Luft

- Vermeidung weiterer Flächenversiegelung und damit Vermeidung weiterer Störungen der Boden- und Wasserfunktionen durch Ermöglichung einheitlicher Fußbodenhöhen im großen Logistikgebäude

Ortsbild, Landschaft

- Infolge des geänderten Höhenbezugspunktes begrenzen sich die höheren Gebäude auf den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, an dem nördlich angrenzend schon Höhen bis zu 25 m zulässig sind. Daraus ergibt sich eine natürliche Staffelung der Gebäudehöhen von 25 m über ca. 17 m bis 15 m und eine Minderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Landschaft
- Vermeidung von Gebäudehöhen, die von den festgesetzten großkronigen Bäumen nicht verdeckt werden können

Kultur- und Sachgüter

- Keine neuen Maßnahmen. Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes u.a. zur archäologischen Denkmalpflege bleiben unverändert erhalten, so dass einer Beeinträchtigung möglicher archäologischer Funde wie zuvor vorgebeugt wird.

Energie

- Die geänderte Bezugshöhe ermöglicht, dass das große Logistikgebäude mit einheitlichen Fußboden- und Firsthöhen errichtet wird. Dadurch wird die äußere Gebäudehülle verringert, was eine effizientere Nutzung der Heizenergie ermöglicht.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger AuswirkungenMensch

- Anpflanzung großkroniger Bäume bei Ein- und Durchgrünungen

Tiere und Pflanzen

- kein Ausgleich erforderlich

Wasser und Boden

- kein Ausgleich erforderlich

Klima, Luft

- kein Ausgleich erforderlich

Landschaft

- Anpflanzung großkroniger Bäume bei Ein- und Durchgrünungen

Kultur- und Sachgüter

- kein Ausgleich erforderlich

Energie

- kein Ausgleich erforderlich

-

5.3 Naturschutzfachliche Bilanzierung (Eingriffsregelung)

Mit der vorliegenden 6. Änderung werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine neuen wesentlichen Eingriffe vorbereitet:

- das betreffende Baugebiet wird in ihrer Form und Größe nicht verändert
- die Grundflächenzahlen bleiben unverändert erhalten
- die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung der Baugebiete bleiben ebenfalls erhalten

Als Änderung verbleibt infolge der Änderung der unteren Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen die mögliche Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Teilbereich um bis zu 3 m, was aber nur relativ geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann, weil nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan schon nördlich und östlich angrenzend höhere Gebäude errichtet werden dürfen.

Mit der unveränderten Festsetzung eines Mindestanteils hochwachsender Bäume wird diese mögliche Beeinträchtigung in ihren Auswirkungen gemindert, da nach einer Wuchszeit von ca. 15-20 Jahren die höheren Gebäude teilweise verdeckt und in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Die geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entziehen sich jedoch einer rechnerischen Ermittlung nach dem in den früheren Planfassungen verwendeten Bilanzierungsmodell („Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (sog. „Städte-tags-Modell“).

In diesem Sinne wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ von einer Neuberechnung der Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgesehen.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung würde die Ansiedlung des geplanten Logistikunternehmens verhindert. Dadurch könnten zu einem späteren Zeitpunkt Industrieunternehmen angesiedelt werden, die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen (Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die in der Anlage zu § 3 UVP-G, Stand August 1997, als UVP-Pflichtige Anlagen aufgeführt sind) ggf. höhere Emissionen verursachen können.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stehen zurzeit für die Ansiedlung des Logistikunternehmens keine alternativen Flächen zur Verfügung, auch nicht durch Nachverdichtung oder Umnutzung von innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegenden Bereichen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Gebäude- und Baumhöhen

Die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf das Landschaftsbild und die Festsetzung großkroniger Bäume als Maßnahme zur Minderung (Kaschierung) und zum Ausgleich lassen sich mit dem im Ursprungsplan verwendeten Bewertungsmodell zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sog. Städtetagsmodell) rechnerisch nicht erfassen. Die Bewertung erfolgt deshalb verbal-argumentativ.

8.2 Maßnahmen zur Umsetzung und zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umsetzung

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 der 5. Änderung, die erhalten bleibt, sind die festgesetzten Anpflanzungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind südlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans weitere umfängliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Gemäß dem geltenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Sarstedter Gewerbeentwicklungsgesellschaft mbH und der Stadt Sarstedt werden diese Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, nachdem mindestens 80 % der Baugebietsflächen veräußert wurden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans überwacht die Stadt gemäß § 4 c BauGB als Träger der Bauleitplanung die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung werden die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4c Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach Aufstellung der Bebauungsplanänderung zukommen lassen, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

8.3 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird mit der Überplanung eines fertig erschlossenen Gewerbegebiets i.S. einer Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf diese Weise können konfliktträchtigere nicht vorbelastete Bereiche der freien Landschaft oder im Einflussbereich empfindlicher Nutzungen (Wohngebiete) von baulicher Nutzung und von einer Beeinträchtigung der Umwelt freigehalten werden.

Die Sichtwirkung des Turms der Villa am Steinberg wird infolge der Änderung der Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs durch 1 – 3 m höhere Gebäude geringfügig eingeschränkt, die Wirkung ist aber durch die im angrenzenden nördlichen und östlichen Baugebiet zulässigen höheren Gebäude schon vorbelastet.

Die mögliche Beeinträchtigung des Erlebnisraums Feldmark durch höhere Gebäude kann mit der Festsetzung anzupflanzender großkroniger Bäume bei Ein- und Durchgrünungen gemindert werden.

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"

6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1.1
Sachgebiet: Denkmalschutz	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr.
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>1. Aus Sicht des Denkmalschutzes sind gegen die geplanten Änderungen keine Bedenken einzuwenden.</p> <p>2. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird auf Grundlage der Erkenntnisse der vergangenen Jahre, seit der Erstellung des hiesigen B-Plans, darum gebeten, den folgenden Text zu übernehmen:</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass in den unbebauten Zonen des Plangebietes mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Aus dem Plangebiet und dessen nächsten Umfeld sind Funde von der vorrömischen Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit, bis ins frühe Mittelalter bekannt.</p> <p>Bauliche Maßnahmen bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 i.V.m. § 13 NDSchG.</p> <p>Dem Träger der Maßnahme, bzw. dem Bauherrn ist daher bei einer baulichen Umsetzung die Auflage zu erteilen, im Vorfeld der Baumaßnahme (ca. vier Wochen vorher) eine „harte“ archäologische Prospektion durchführen zu lassen. Hierfür werden in einem Abstand von 6 m parallele, 4 m breite Sondagegräben angelegt, die durch eine Grabungsfirma begleitet werden. Die Kosten für die Sondage und die fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation der Fundstelle hat der Antragsteller zu tragen (gem. § 6 NDSchG).</p> <p>Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.</p> <p>Die Genehmigungspflicht bezieht sich auf alle Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde und Befunde (Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</p> <p>Das Benehmen nach § 20 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - in Hannover wurde hergestellt.</p>	

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Zu 1. Kenntnisnahme

Zu 2. Nach dem Entwurf der 6. Änderung, Textliche Festsetzungen Ziff. B bleiben die übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 5. Änderung des B- Planes Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ im Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert erhalten. Damit haben die nachrichtliche Übernahme „Archäologische Denkmalpflege“, die eine Anzeigepflicht beinhaltet, und der Hinweis zur „Archäologischen Denkmalpflege“ auf die zu beachtenden Regelungen nach §§ 14 und 35 NDSchG weiterhin Gültigkeit.

Es ist an dieser Stelle auch darauf hinzuweisen, dass die 6. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Gewerbepark Sarstedt“ ausschließlich die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in ihrem –gegenüber dem Gesamtplan eingeschränktem- räumlichen Geltungsbereich zum Inhalt hat.. Durch die Festsetzung dieser Bezugshöhe sind denkmalrechtliche Belange nicht berührt. Nur dementsprechend, also ohne irgendeine Vorgabe zu denkmalrechtlichen Belangen, ist auch die Offenlegung des Planentwurfs erfolgt. Würde der Forderung der Unteren Denkmalbehörde entsprochen, so würde der B- Plan Nr. 10 über den Geltungsbereich der 6. Änderung hinaus ergänzt, ohne dass das bislang der Beschlusslage der städtischen Gremien und der Öffentlichkeits- sowie Trägerbeteiligung entspricht. Deswegen bestehen auch sehr ernste rechtliche Bedenken dagegen, den Forderungen der Unteren Denkmalbehörde zu folgen.

Sie sollen deshalb unberücksichtigt bleiben.

Zu Sachbezogene Anregungen

Ein entsprechender allgemeiner Hinweis ist schon Bestandteil der 5. Änderung und gehört somit nach der Stellungnahme zu Punkt 2 auch zum Inhalt der 6. Änderung.

ENTSCHEIDUNGSANTRAG:

Wird gem. der Stellungnahme der Verwaltung abgewogen und beschlossen.

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (2) BauGB
 Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"
 6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1.2
Sachgebiet: Vorbeugender Brandschutz	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr.
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>Gegen die 6. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 10 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutz keine Bedenken, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung (wie bereits in meiner ersten Stellungnahme gefordert) mit 3.200 l/min über 2 Stunden vorgehalten wird und die Zuwegungen gemäß DVNBauO § 2 i.V.m. der DIN 14090 sichergestellt ist.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
Keine.	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Die geforderte Löschwassermenge kann vom vorhandenen Trinkwassernetz und einem unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erfüllt werden.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
Ist bereits berücksichtigt.	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"

6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Denkmalschutz	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr. 1.1
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>1. Aus Sicht des Baudenkmalschutzes und der Archäologie bestehen gegen die im oben genannten Verfahren angeführten Veränderungen keine Bedenken.</p> <p>2. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass in den unbebauten Zonen des betroffenen Gebiets mit archäologischen Funden zu rechnen ist.</p> <p><u>Begründung:</u> Im nächsten Umfeld zum Planungsgebiet sind Funde aus der Vorrömischen Zeit bekannt. Dem Träger der Maßnahme, bzw. dem Bauherrn ist daher bei einer baulichen Umsetzung gemäß § 13 NDSchG die Auflage zu erteilen, den Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
<p><u>Hinweis:</u> Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hoizköhlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Das Benehmen nach § 20 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - in Hannover ist nicht hergestellt.</p>	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Zu 1. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2. Punkt B der textlichen Festsetzungen (übrige Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans...) wird um nachrichtliche Übernahmen und Hinweise dahingehend ergänzt, dass die übrigen textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert erhalten bleiben. Damit haben die nachrichtliche Übernahme „Archäologische Denkmalpflege“ und der Hinweis zur „Archäologischen Denkmalpflege“ weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Sachbezogene Anregungen</u> Wird mit der Stellungnahme zu Punkt 2 berücksichtigt.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
Wird gem. der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"

6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Vorbeugender Brandschutz	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr. 1.2
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>Gegen die 6. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 10 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutz keine Bedenken, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung (wie bereits in der Stellungnahme zur 5. Änderung dieses Bebauungsplanes gefordert) mit 3.200 l/min über 2 Stunden vorgehalten wird und die Zuwegungen gemäß DVNBauO § 2 i.V.m, der DIN 14090 sichergestellt ist.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
Keine.	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Die geforderte Löschwassermenge kann vom vorhandenen Trinkwassernetz und einem unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erfüllt werden.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
Ist bereits berücksichtigt.	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (1) BauGB
 Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"
 6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Untere Naturschutzbehörde	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr. 1.3
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>Die in der Begründung vorgenommene, ausschließlich beschreibende Darstellung der geänderten zulässigen Bauhöhen, bzw. der zu deren Ermittlung festgelegten Bezugspunkte, ist nicht hinreichend, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abschließend beurteilen zu können. Ich bitte daher, den Unterlagen einen Geländeschnitt beizufügen, der - zumindest als Prinzipskizze - den Geländeverlauf in Nord-Süd-Richtung, die vorgesehene Lage des Gebäudekörpers sowie die zulässigen tatsächlichen Gebäudehöhen im Verhältnis zum jeweils angrenzenden Geländeniveau anschaulich darstellt.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
Keine.	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde in der 5. Änderung des Bebauungsplans mit 15 m festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert erhalten. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird als Bezugspunkt für diese zulässige Höhe 68,82 üNN festgesetzt (Oberkante des Kanaldeckels S1 im Ludwig-Erhard-Ring). Die Höhe baulicher Anlagen ist somit auf 83,82 m üNN begrenzt.</p> <p>Die gemessenen Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangeltungsbereich liegen zwischen 65,56 üNN im nordwestlichen Randbereich und 69,92 m üNN im südöstlichen Randbereich bei relativ gleichmäßigem Verlauf der Geländeoberkante ohne Kuppen und Vertiefungen. Daraus ergibt sich, dass Gebäudehöhen zwischen 18,26 m und 13,9 m über Gelände zulässig sind. In der Mitte des Plangeltungsbereichs, in NS-Richtung gemessen, liegt die Geländeoberkante bei 68 m üNN, d.h. in der Mitte des Grundstücks sind Gebäude von ca. 16 m über Gelände zulässig.</p> <p>Die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans stellt die Geländehöhen im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes dar. Danach liegt das Gelände im östlich an den Geltungsbereich der 6. Änderung angrenzenden Bereich oberhalb des Geländes der 6. Änderung und liegt am Süd-Ostrand des Ursprungsplans im Maximum bei 74 m üNN. Im Baugebiet östlich der angrenzenden Planstraße B sind ebenfalls Gebäudehöhen bis zu 15,0 m über Straßenniveau zugelassen. Da die Höhen angrenzender Straßen als Bezugspunkt hier zwischen ca. 68,3 m üNN und ca. 70,3 üNN liegen, sind hier Gebäudehöhen bis zu ca. 85,3 üNN zulässig. D.h. im östlich angrenzenden Baugebiet sind Gebäude zulässig, welche die Höhe im Geltungsbereich der 6. Änderung um bis zu ca. 1,5 m übersteigen. Im direkt nördlich angrenzenden Baugebiet sind außerdem Gebäude bis 25 m über Straßenniveau (ca. 63,5 – 65,5 m üNN) zulässig, also bis zu ca. 90,5 m üNN (ca. 6,5 m über der zulässigen Höhe nach der 6. Änderung).</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung liegt somit unterhalb der zulässigen Gebäudehöhen in diesen angrenzenden Baugebieten. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Neufestlegung der Bezugshöhe für die zulässigen Gebäudehöhen im Geltungsbereich der 6. Änderung nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds und der Kulturgüter führt.</p> <p>Diese Angaben müssen zum Verständnis der Höhenentwicklung genügen. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung Geländeschnitte zu erstellen, damit alle Beteiligten die Geländebeziehungen beurteilen können. Die Lage des vorgesehenen Baukörpers ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung, relevant ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
Wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung abgewogen.	

STADT SARSTEDT Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt"

6. Änderung

Name und Anschrift: Landkreis Hildesheim	TÖB Nr. 1
Sachgebiet: Städtebau / Planungsrecht	BÜR Nr.
Lage:	Lfd. Nr. 1.4
KURZFASSUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:	
<p>1. Textliche Festsetzung II 1. Höhe baulicher Anlagen Es wird angeregt, in der Textlichen Festsetzung den hier bestimmten Bezugspunkt eindeutig als „unteren Bezugspunkt“ zu betiteln.</p> <p>2. In der Begründung ebenso wie im Umweltbericht wird darauf abgestellt, dass für das „gesamte Baugebiet“ nunmehr eine einheitliche Bezugshöhe gilt. Tatsächlich aber wird für das hier in Rede stehende zukünftige Betriebsgrundstück von der ansonsten in dem Baugebiet „Gewerbepark Sarstedt“ geltenden einheitlichen Bezugshöhe, nämlich „erschließende, ausgebauten Straße“, bewusst abgewichen. Es wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan ebenso wie den Umweltbericht entsprechend zu überarbeiten.</p>	
WEITERE SACHBEZOGENE ANREGUNGEN:	
Keine.	
STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:	
<p>Zu 1: Wird beachtet. Zu 2: Wird beachtet.</p>	
ENTSCHEIDUNGSANTRAG:	
Wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.	

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sarstedt diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbepark Sarstedt", ehemals "Gewerbegebiet Nullpunkt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2013 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den 15.11.2013

gez. Müller
Planverfasser

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2013 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Stadt Sarstedt hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 09.07.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sarstedt, den 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Siegel

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Siegel

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung benachrichtigt.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf (vereinfacht) der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 25.11.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. Wondratschek

Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss über der 6. Änderung des Bebauungsplans ist am 28.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 28.11.2013 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 02.12.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
i. A. gez. Oppermann

Siegel

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- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung der 6. Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister