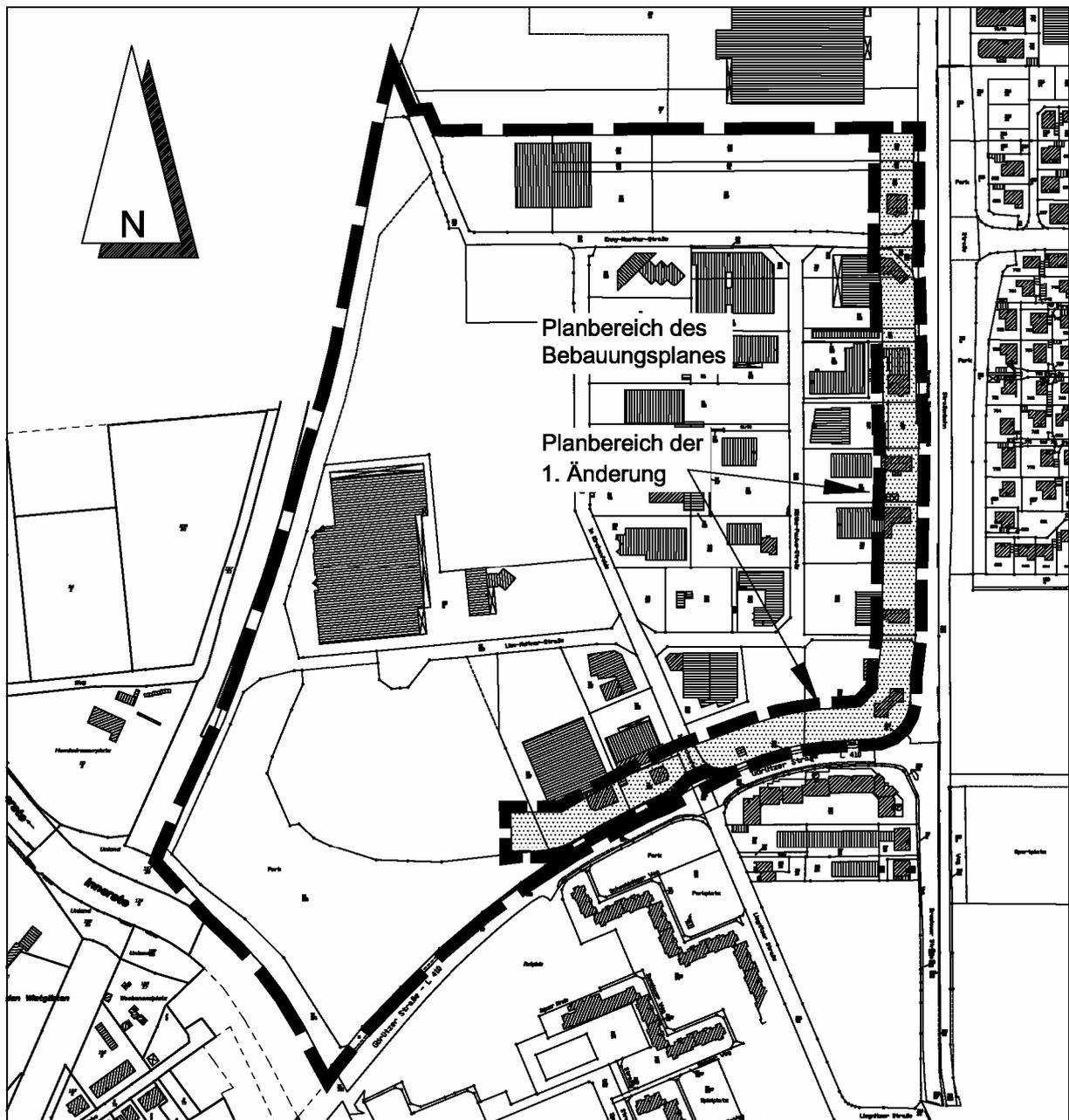


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
12.12.2007			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „IM KIRCHENFELDE“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Kirchenfelde“, 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textliche Festsetzung Nr. 4a wird wie folgt neu gefasst:

In den GE 3 - Gebieten sind nur Verwaltungsgebäude und Einrichtungen für Schulungszwecke zulässig. Abweichend hiervon dürfen in den GE 2 - Gebieten errichtete Gebäude mit anderen Nutzungen die Abgrenzungslinie zwischen den GE 2- und GE 3- Gebieten um maximal 10,00 m überschreiten und somit auch teilweise in den GE 3 -Gebieten errichtet werden, wenn die Grundfläche und die Baumasse des im GE 3 - Gebiet errichteten Gebäudeteile nicht mehr als 25 % sowohl der Gesamtgrundfläche als auch der Gesamtbaumasse des betreffenden Gebäudes ausmacht. (BauNVO § 1 Abs. 5 und 9).

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 28.01.2008

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 17.07.2007.

Sarstedt, den 28.01.2008

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK / Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Sarstedt / Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Vermessungsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2993) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL), den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juni 2007

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.07.2007 bis 26.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 28.01.2008

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung 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 Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Sarstedt, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. 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 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Sarstedt, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 28.01.2008

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Hildesheim, den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.2.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 2.2.2008 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 04.02.2008

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Kirchenfelde“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden der Kernstadt Sarstedt jeweils nördlich der Görlitzer Straße und östlich der Breslauer Straße. Der von der Änderung konkret betroffene Teil des Bebauungsplanes grenzt jeweils an die genannten Straßen an. Beide Bereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist von dem Inhalt der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung unter anderem fest, dass in als „GE 3“ bezeichneten Gebieten nur Verwaltungsgebäude und Einrichtungen für Schulungszwecke zulässig sind.

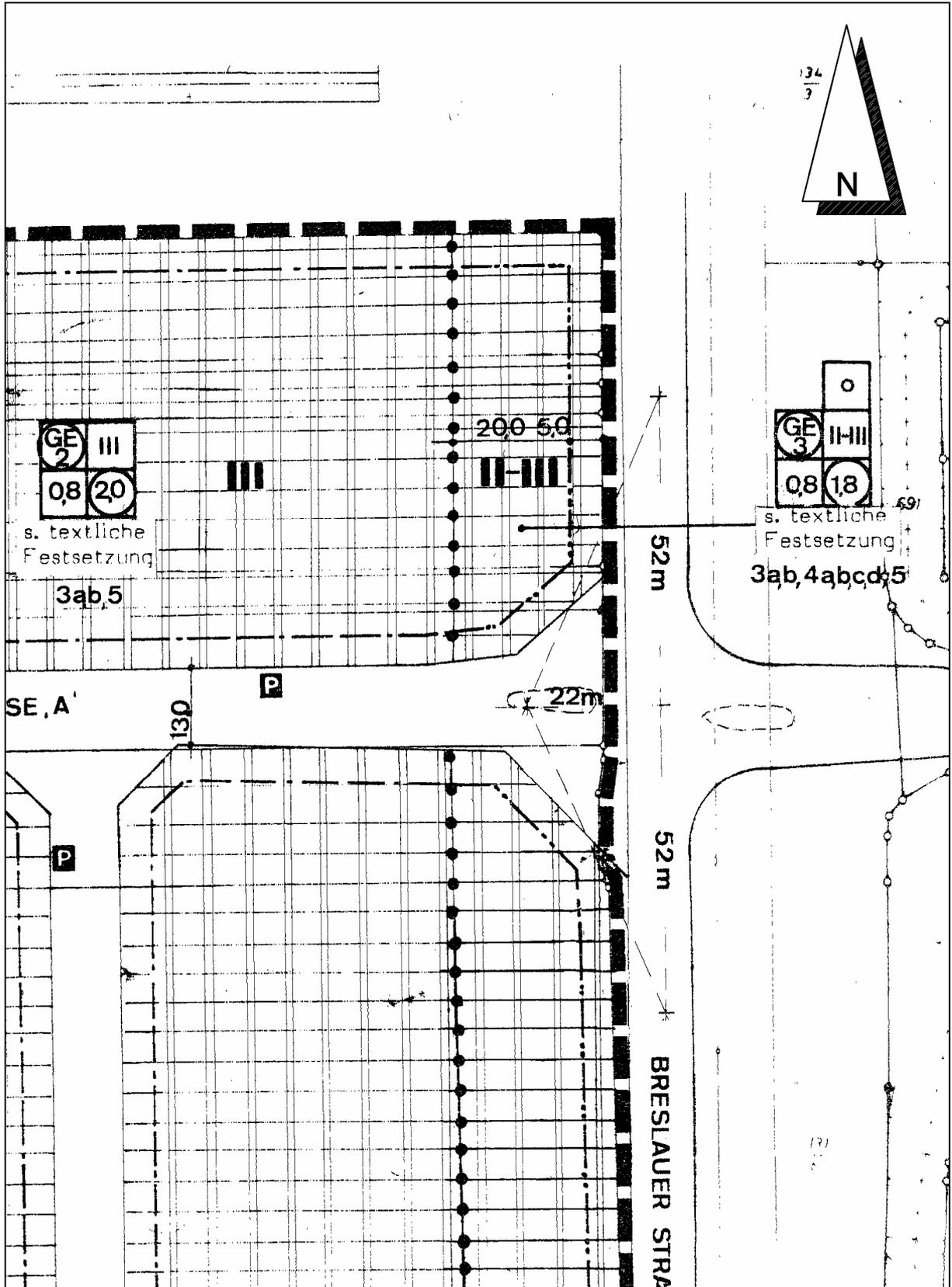
Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass bestimmte flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten und Tankstellen unzulässig sind. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal zulässig. Bauliche Anlagen sind mit 2/3 der Gebäudebreite, mindestens jedoch auf einer Breite von 10 m auf der festgesetzten Baulinie im Süden bzw. Osten der überbaubaren Fläche zu errichten. Die Gebäudehöhe darf 11 m über ausgebautem Gehweg nicht überschreiten.

Die GE 3-Gebiete liegen in einem Parallelabstand von 25 m Tiefe zur Görlitzer und Breslauer Straße.

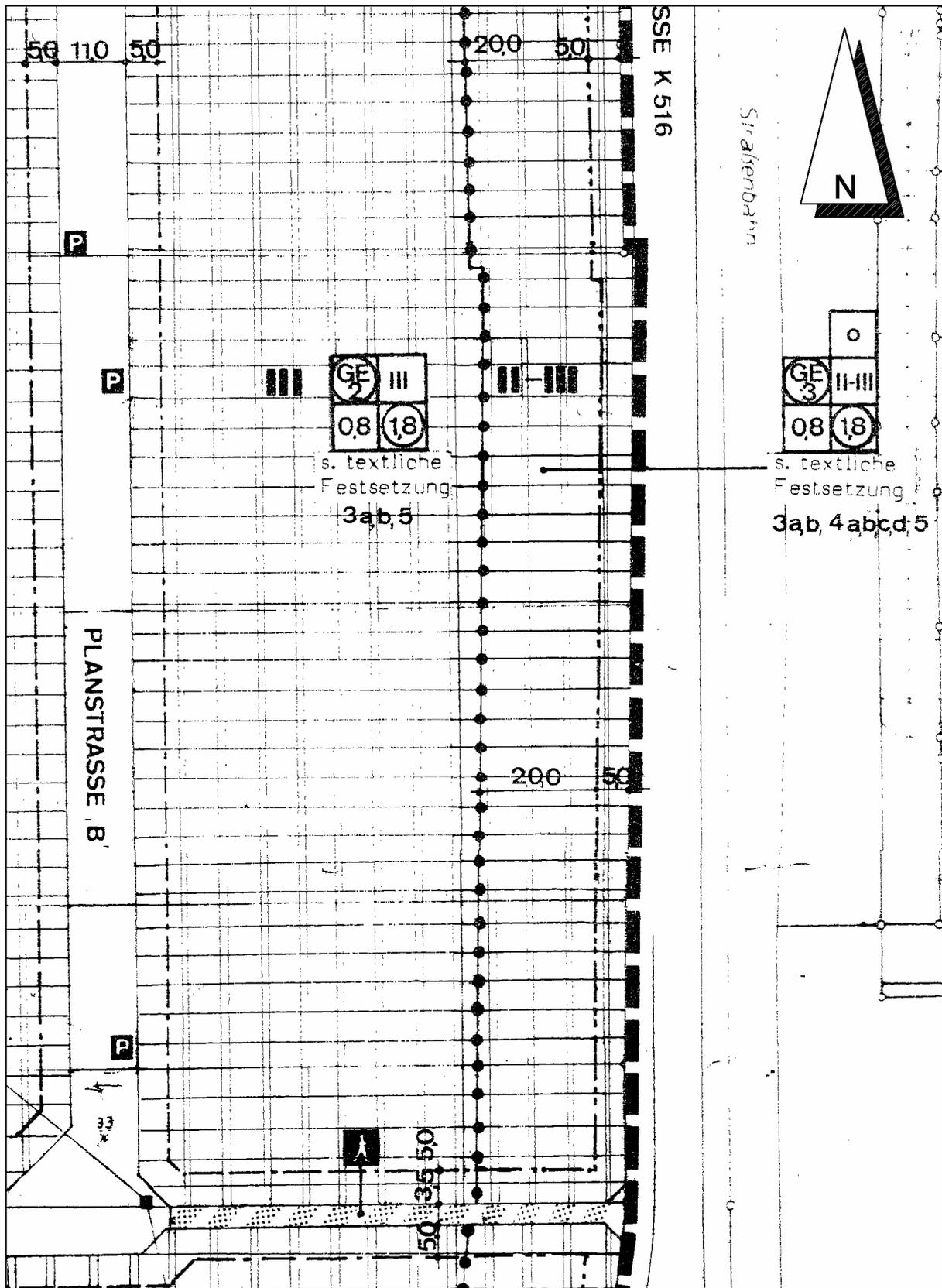
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Sarstedts, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

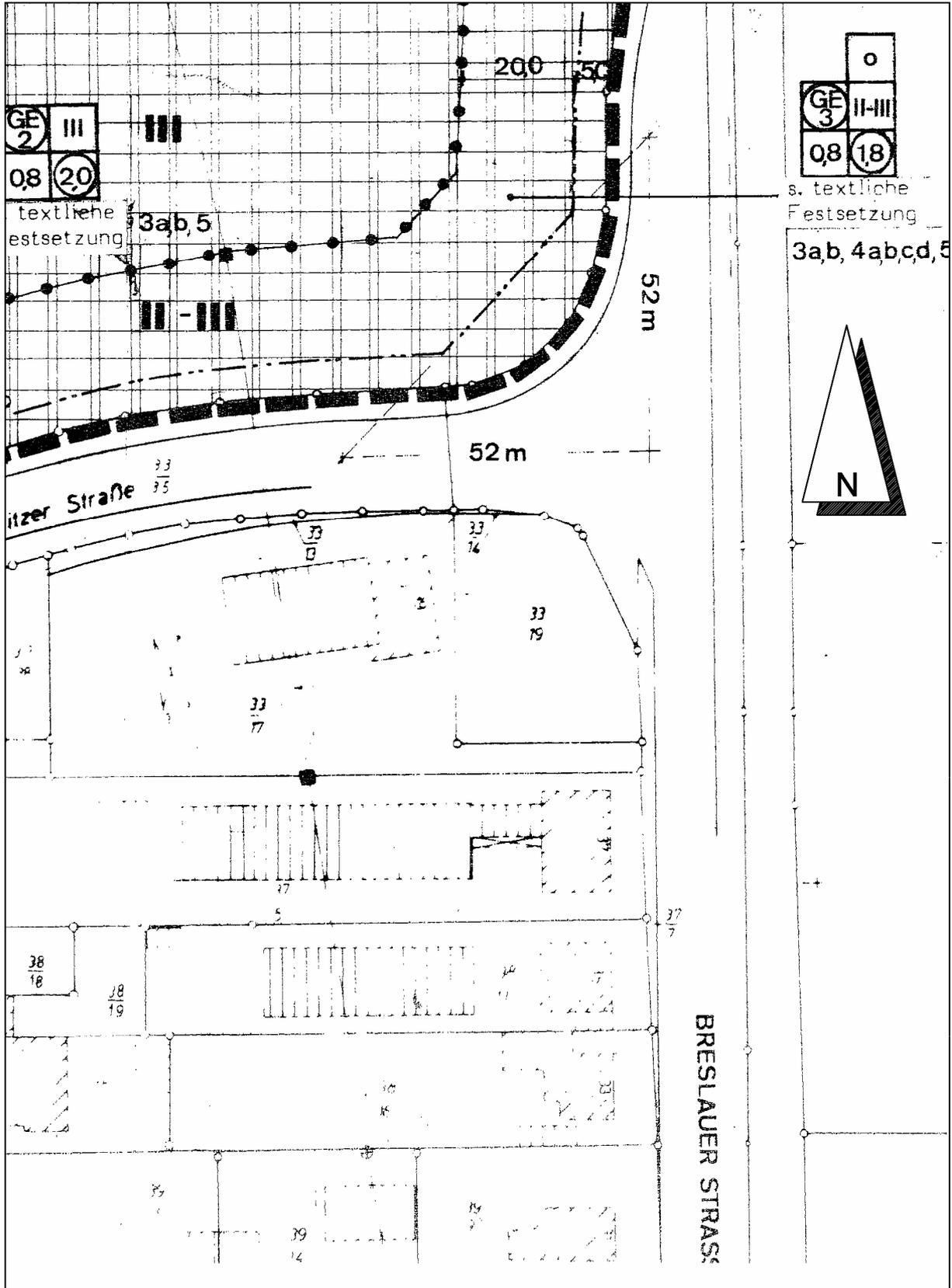
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Nordost), M 1 : 1.000



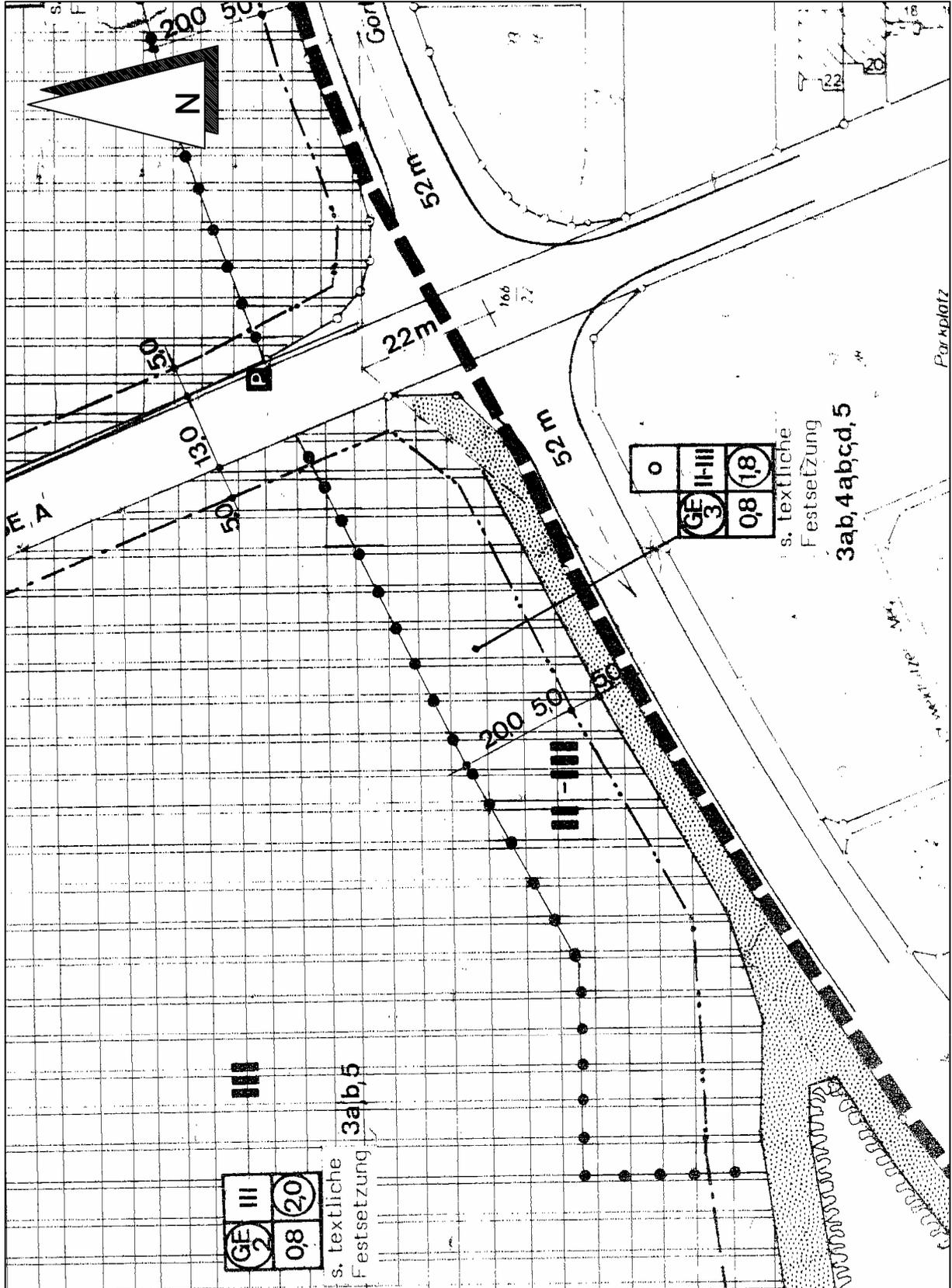
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Ost), M 1 : 1.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Südost), M 1 : 1.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Süd), M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Planänderung soll die starre Nutzungsbeschränkung im Übergangsbereich zur südlichen und östlichen Planbereichsgrenze aufgegeben werden. In einem untergeordneten Maßstab, der der Formulierung des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO entspricht, sollen auch andere Nutzungen als bislang zulässig sein. Dies gilt aber nur, wenn eine Nutzung Bestandteil einer größeren Anlage ist, die lediglich zu einem untergeordneten Teil in die bisherige Ausschlusszone hineinreicht. Damit sollen Entwicklungen innerhalb der gegebenen Flächenstruktur ermöglicht werden, die anderenfalls aufgrund der relativ kleinteiligen Grundstücke unter der bisherigen Ausschlussfestsetzung nicht realisiert werden könnten. Damit werden zugunsten der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke verbessert. Da die Ausschlussfestsetzung lediglich in einer Tiefe von 10 m innerhalb der 25 m tiefen Gesamtzone und auch nur unter bestimmten Bedingungen aufgehoben wird, bleibt der planerische Grundsatz einer Nutzungsabstufung zum Gebietsrand hin weiterhin bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Ausmaß bereits vor der Änderung zulässig. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Dies betrifft neben dem Maß der baulichen Nutzung insbesondere auch die flächenbezogenen Schalleistungspegel, die auch unter Berücksichtigung der geänderten Textlichen Festsetzung Nr. 4a nach wie vor einzuhalten sind. Konkret bedeutet dies hier, dass gewerbliche Nutzungen nur innerhalb von Gebäuden möglich sind, deren Außenwände den erforderlichen Schallschutz bieten können.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

„Im Kirchenfelde“

vom 25.7.2007 bis einschließlich 26.8.2007

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

Sarstedt, den 28.01.2008

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister