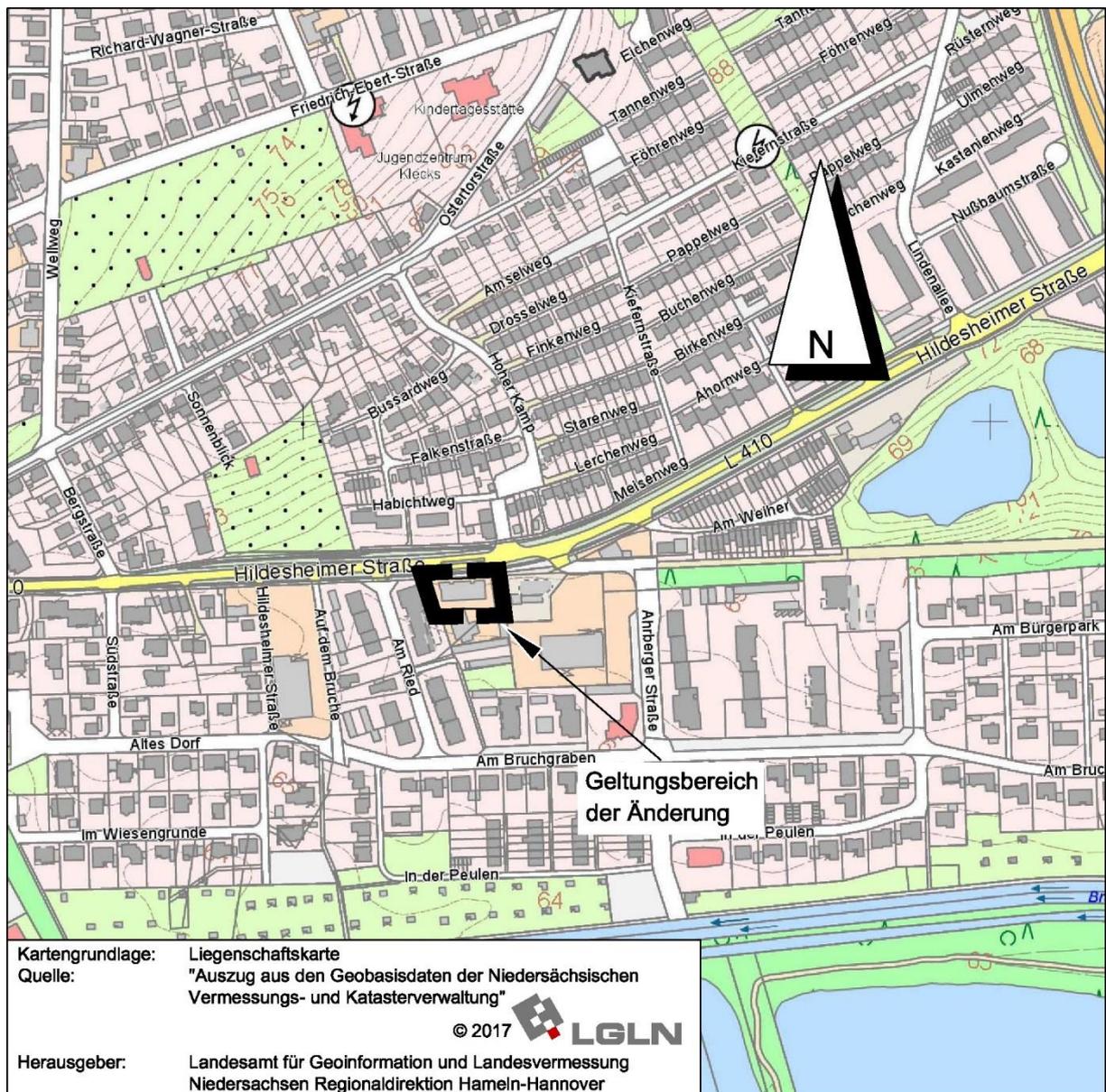


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

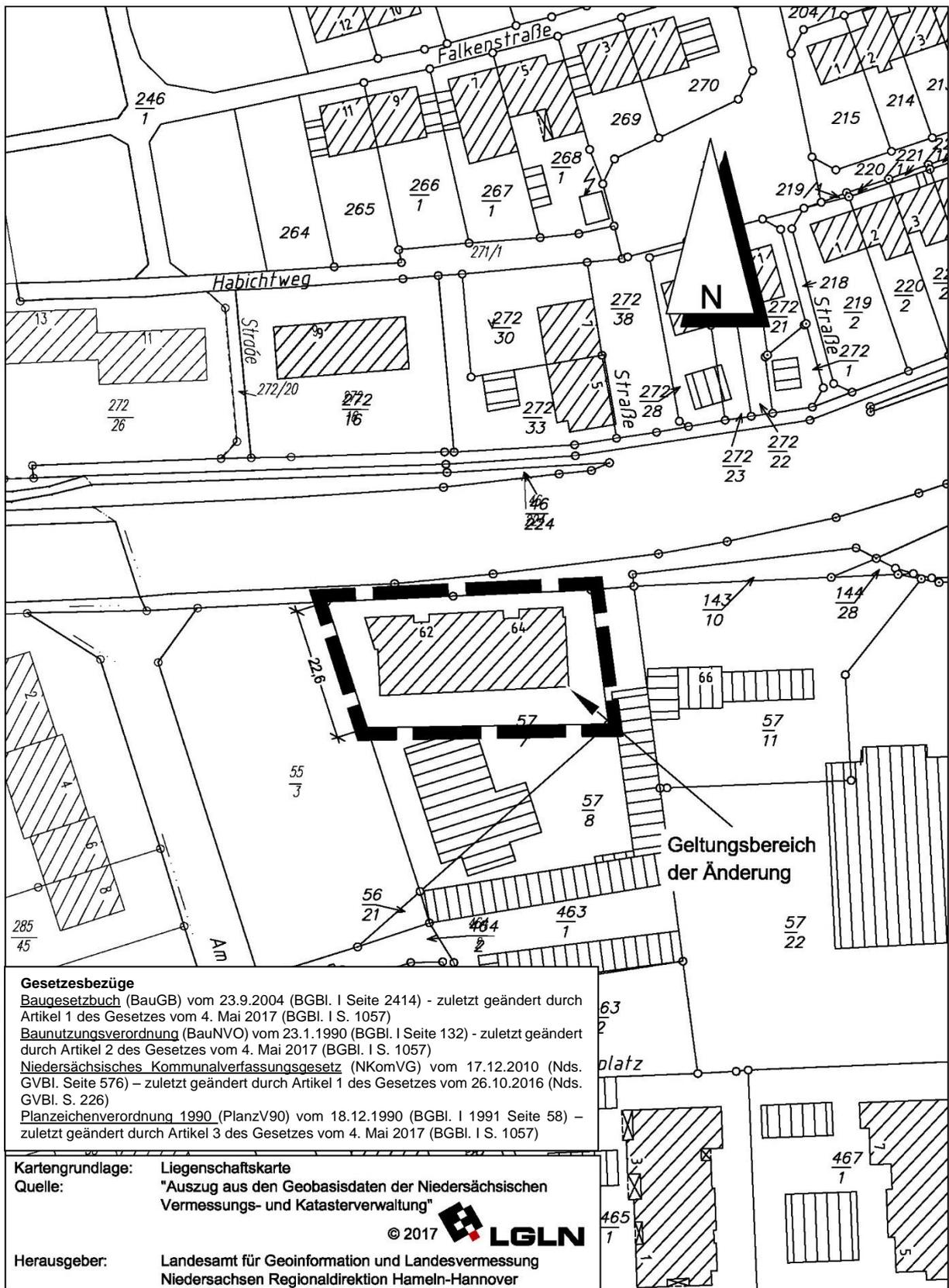
Stand der Planung	gemäß § 13a i.v.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
2.5.2017			

## STADT SARSTEDT

### BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „HILDESHEIMER STRASSE SÜD“, 4. ÄNDERUNG



## Bebauungsplan Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“, 4. Änderung, M 1:1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl von III festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414 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/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 12, „Hildesheimer Straße Süd“, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 20.07.2017

Siegel

gez. Brennecke  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.1.2017 die Aufstellung der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 20.07.2017

Siegel

gez. Brennecke  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5000  
Gemarkung: Sarstedt Flur: 5

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



**Planverfasser**

Der Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2017

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

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.1.2017 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 27.3.2017 bis 28.4.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 20.07.2017

Siegel

gez. Brennecke  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit 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 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat 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

Siegel

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sarstedt hat den Bebauungsplan, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.6.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 20.07.2017

Siegel

gez. Brennecke  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 27.07.2017 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 24.08.2017

Siegel

Stadt Sarstedt  
Die Bürgermeisterin  
i. A.  
gez. Kuntze  
Bürgermeisterin

**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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt Sarstedt südwestlich der Ecke Hildesheimer Straße / Ahrberger Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche aus. Er ist durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan setzt ursprünglich für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung ein Mischgebiet fest, in dem bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise entstehen dürfen.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich dieser 4. Änderung; die 3. Änderung wurde aufgehoben.

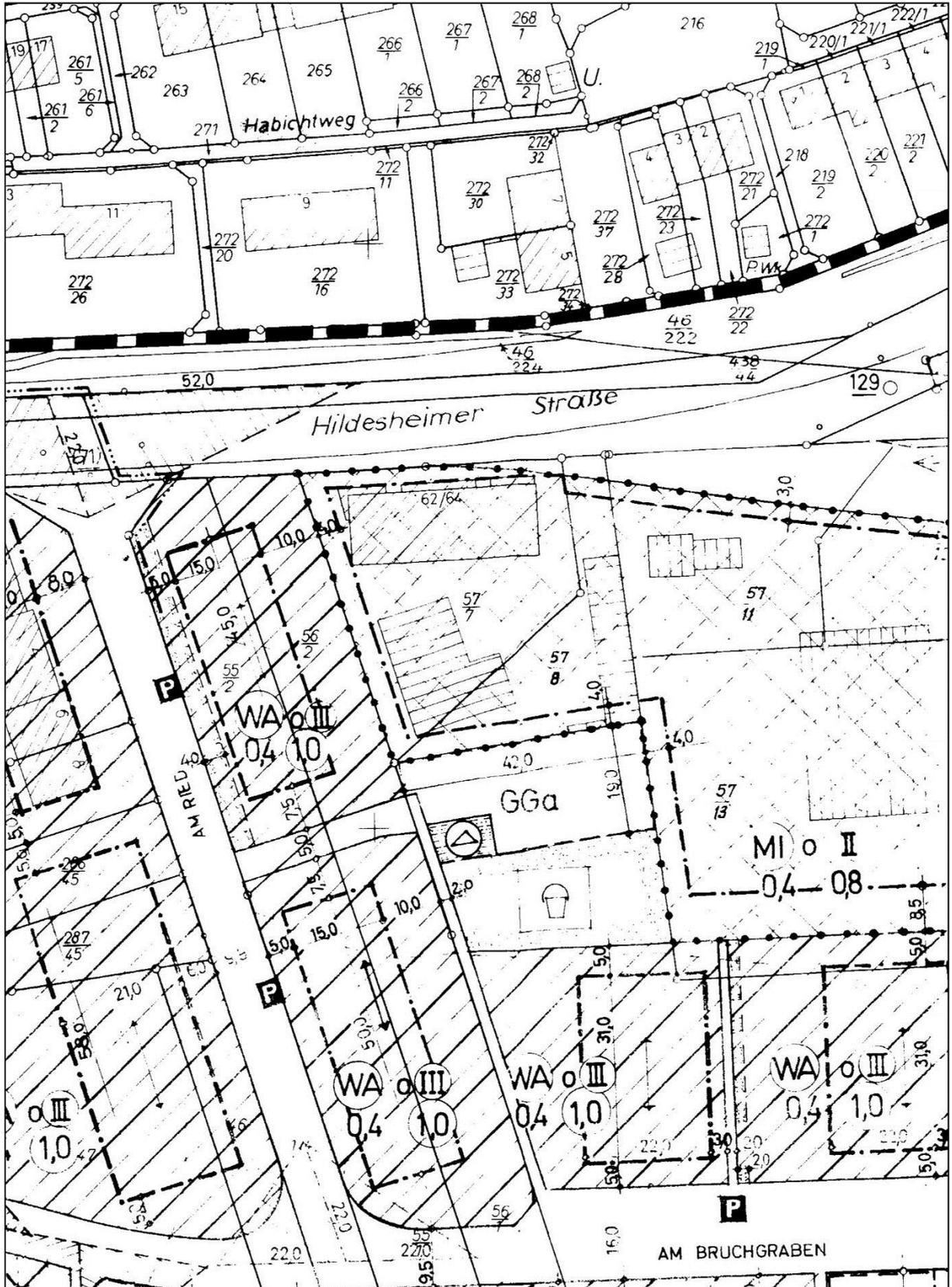
Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück inmitten der Ortslage Sarstedts.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen für den vorliegenden Planbereich.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“, M 1: 1.000



### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Innerhalb dieses Änderungsbereiches ist ein dreigeschossiges Gebäude vorhanden, für das im Ursprungsplan lediglich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wurde. Für dieses vorhandene Gebäude reicht der Bestandsschutz aus, um es erhalten zu können, aber wenn es wegfallen sollte, konnte nur ein maximal zweigeschossiges Gebäude neu errichtet werden.

Wenn allerdings genehmigungspflichtige Umbauten oder Umnutzungen des vorhandenen Gebäudes erfolgen sollen, können sie nicht genehmigt werden, weil die maximal zulässige Geschosshöhe überschritten ist.

Diese Einschränkung wird aus heutiger Sicht als unzumutbar beurteilt, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Neben einer maximalen Geschosshöhe von III wird die Geschossflächenzahl angepasst, um die Dreigeschossigkeit unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl auch vollständig ausnutzen zu können. Dabei ist das gesamte Flurstück maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche.

Der Änderungsbereich wird an seiner Westgrenze vermaßt; ansonsten ist er durch Grenzsteine auf vorhandenen Grundstücksgrenzen definiert.

Die Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Sarstedts 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. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder 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.

### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass das den Geltungsbereich betreffende Grundstück im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort (Ifd. Nr. AS 16 Sarstedt) erfasst sei. Es handele sich dabei um den ehemaligen Betrieb einer Tischlerei und Schlosserei. Branchentypisch könne es hier zum Einsatz von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen gekommen sein. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen nicht vor. Sollten bei zukünftigen Umbaumaßnahmen Eingriffe in das Erdreich geplant sein, sei die Untere Bodenschutzbehörde vorab zu informieren. Gegebenenfalls sei die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung nach BBodSchG und BBodSchV erforderlich. Bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken sei auf jeden Fall eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

#### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit Elektrizität, Gas und Wasser ist bereits gesichert.

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den einschlägigen Richtlinien sichergestellt sein.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hildesheimer Straße Süd“

vom 27.3.2017 bis einschließlich 28.4.2017

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

Sarstedt, den 20.07.2017

Siegel

gez. Brennecke  
Bürgermeisterin