

# URSCHRIFT

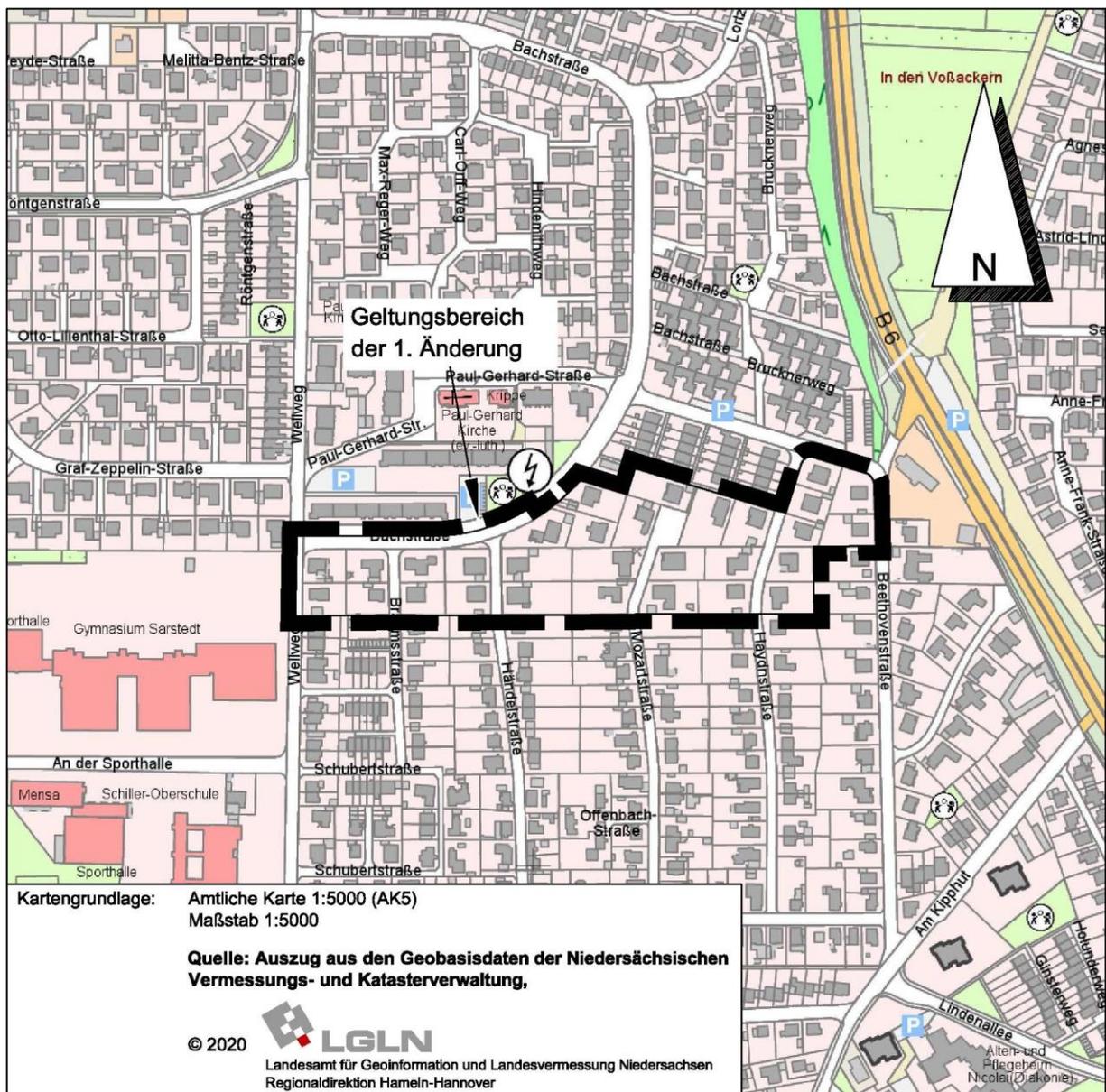
## BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.v.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
1.3.2021			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „WELLWEG / DRAHTSEILBAHN / BEETHOVENSTRAßE“

1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

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

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wellweg / Drahtseilbahn / Beethovenstraße" beschlossen.

Ursprünglich war für diese Bebauungsplanänderung der Name des Bebauungsplanes „Am Kipphut“ angenommen worden, wie er auf der Planzeichnung steht. Tatsächlich und nach der damaligen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gilt jedoch der Name „Wellweg / Drahtseilbahn / Beethovenstraße“, so dass unter diesem Namen die vorliegende Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen ist.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung beinhaltet den überwiegenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes im Norden der Kernstadt Sarstedt zwischen Wellweg im Westen und Beethovenstraße im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt beinhaltet für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

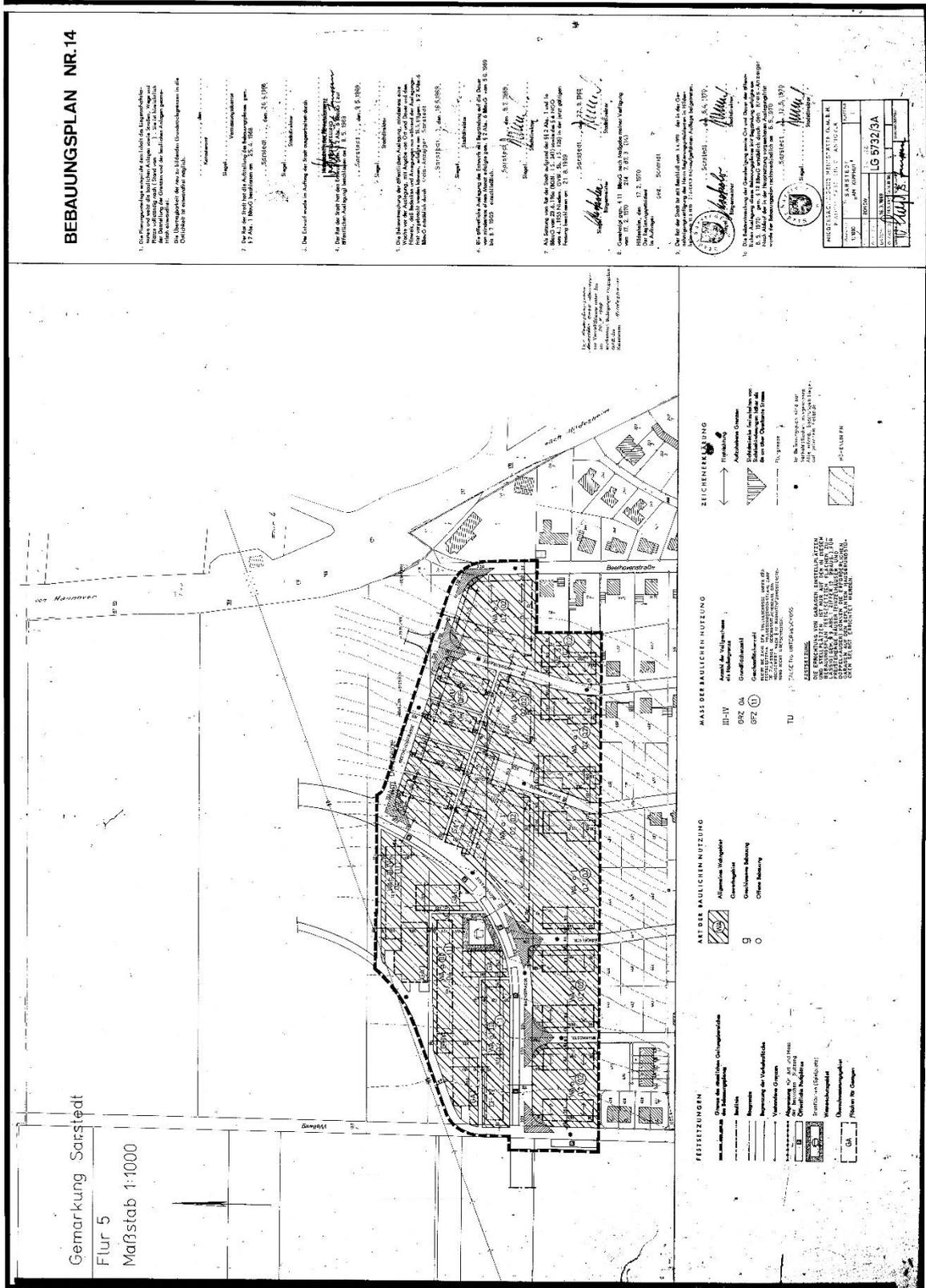
Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung Allgemeine Wohngebiete fest, die bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,2 in offener Bauweise eingeschossig bebaut werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind größtenteils verhältnismäßig eng gefasst und werden zum Teil durch Baulinien, an die herangebaut werden muss, begrenzt. Die Firstrichtung der Gebäude wird bestimmt, die zum Teil annähernd parallel zu den Höhenlinien verläuft, zum Teil aber auch quer dazu. In den Straßeneinmündungen sind so genannte Sichtdreiecke festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist durchgehend bebaut. Die Gebäude sind von Hausgärten umgeben, die vereinzelte größere Laubbäume beinhalten. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

# Bebauungsplan Nr. 14 „Wellweg / Drahtseilbahn / Beethovenstraße“, verkleinert aus M 1:1.000



## 2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass für Erdarbeiten an Stellen, von denen vermutet werden kann, dass mit archäologischen Funden und Befunden (Bodendenkmalen) zu rechnen ist, eine denkmalrechtliche Genehmigung der Erdarbeiten erforderlich sei. Im Umgebungsbereich befinden sich bereits Fundstellen, und daher könne im Einzelfall eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Es wird auf die Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden hingewiesen.

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

Die überbaubaren Flächen sind teilweise so eng gefasst und die Grundflächenzahl so niedrig festgesetzt, dass schon kleinere Anbauten nicht mehr durchführbar sind, auch wenn ansonsten keine städtebaulichen Gründe gegen sie sprächen. Um hier eine bessere Ausnutzbarkeit und flexiblere Nutzung in den Bereichen zu ermöglichen, die für die klassische Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen sind, wird die Grundflächenzahl um 0,2 erhöht und die überbaubaren Flächen werden erweitert. Damit wird das in Allgemeinen Wohngebieten höchstzulässige Maß erreicht, so dass hier eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Charakter des Gebietes wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Auf Baulinien wird künftig verzichtet, weil sie aus heutiger Sicht nicht mehr als erforderlich beurteilt werden.

Die planerische Situation für die Reihenhausgebiete im Norden des ursprünglichen Bebauungsplanes ist mit der der Einfamilienhausgrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu vergleichen, so dass auf ihre Einbeziehung in den Änderungsbereich aufgrund fehlenden Planungsbedarfs verzichtet wird.

Die Bodenbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber seiner bisherigen Fassung nicht erhöht, weil die Planung bislang keine Begrenzung der Versiegelung insbesondere durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO enthielt. Die Begrenzung tritt erst durch die nunmehr anzuwendende aktuelle Baunutzungsverordnung in Kraft, so dass trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,2 eher eine Verminderung der Versiegelbarkeit des Bodens eintritt. Diese gegenüber der bisherigen anzuwendenden Baunutzungsverordnung eintretende Begrenzung der Versiegelbarkeit wird aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 BauNVO als hinnehmbar beurteilt.

Nachdem Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen nach der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung nicht mehr ohne weiteres mitzurechnen sind, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, weil sie für eine eingeschossige Bebauung keinen Sinn ergibt.

Auf die Festsetzung der so genannten Sichtdreiecke wird künftig verzichtet, weil sie in Einmündungen von Stadtstraßen untereinander nicht mehr als erforderlich beurteilt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist bezüglich des existierenden Baumbestandes und etwaiger Entfernungen von Einzelbäumen auf die Bestimmungen des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes (gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) sowie auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt hin.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert und wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Zwar wird die Grundflächenzahl um 0,2 erhöht, aber dafür wird durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung gegenüber der bisherigen Planfassung die Versiegelbarkeit der Baugrundstücke erstmals begrenzt.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich unmöglich wäre, liegen nicht vor.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

"Wellweg / Drahtseilbahn / Beethovenstraße"

vom 26.1.2021 bis einschließlich 26.2.2021

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin