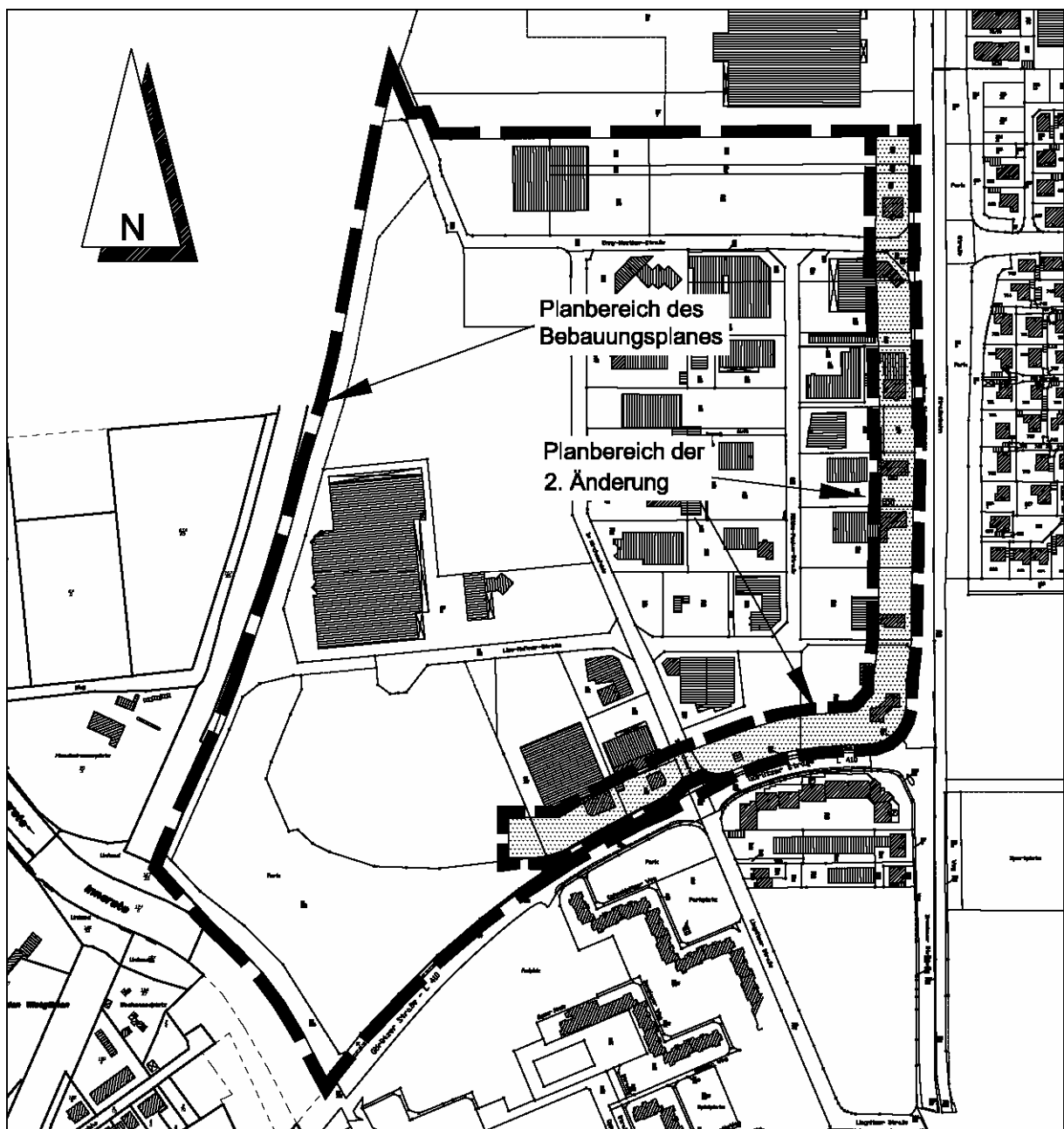


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
22.7.2009			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „IM KIRCHENFELDE“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“, 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

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

In den GE 3 - Gebieten sind nur Verwaltungsgebäude, Einrichtungen für Schulungszwecke sowie Lagergebäude und Lagerflächen 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. I Seite 2414) -
zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)**

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

**Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) -
zuletzt geändert am 13.5.2009 (Nds. GVBl. Seite 191)**

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 diese 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 15.03.2010

Siegel

gez. Wondratscheck
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 05.09.2009.

Sarstedt, den 15.03.2010

Siegel

gez. Wondratscheck
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 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juni 2009

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 29.06.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß §§ 13a und 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.09.2009 bis 16.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 15.03.2010

Siegel

gez. Wondratscheck
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.01.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 15.03.2010

Siegel

gez. Wondratscheck
Bürgermeister

Genehmigung

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

Der Bebauungsplan, 2. 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, 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 20.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 22.03.2010

Siegel

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
i.A. gez. Oppermann

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 2. 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 Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“, 2. Änderung

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 2. 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 westlich der Breslauer Straße. Der von der Änderung konkret betroffene Teil des Bebauungsplanes grenzt jeweils an die genannten Straßen an und wird 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. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für denselben Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung bestimmt, dass andere Nutzungen aus den jeweils benachbarten Gewerbegebieten in einem bestimmten Maß in den Geltungsbereich der 1 sowie nun auch 2. Änderung hineinragen dürfen.

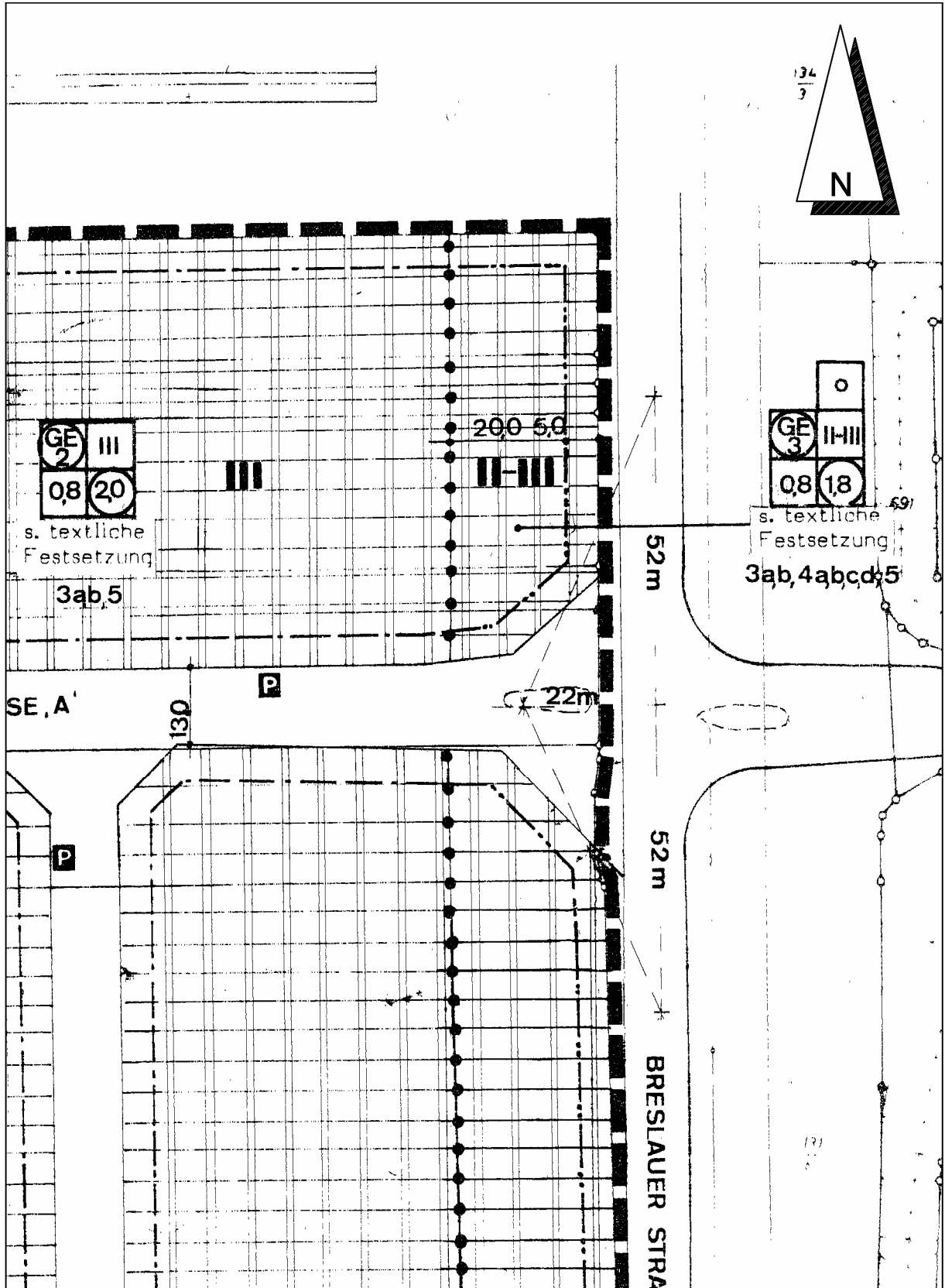
Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass bestimmte flächenbezogene Schallleistungspegel einzuhalten und Tankstellen unzulässig sind. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal zulässig. Bauliche Anlagen sind mit 2/3 der Gebäudebreite, mindestens 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.

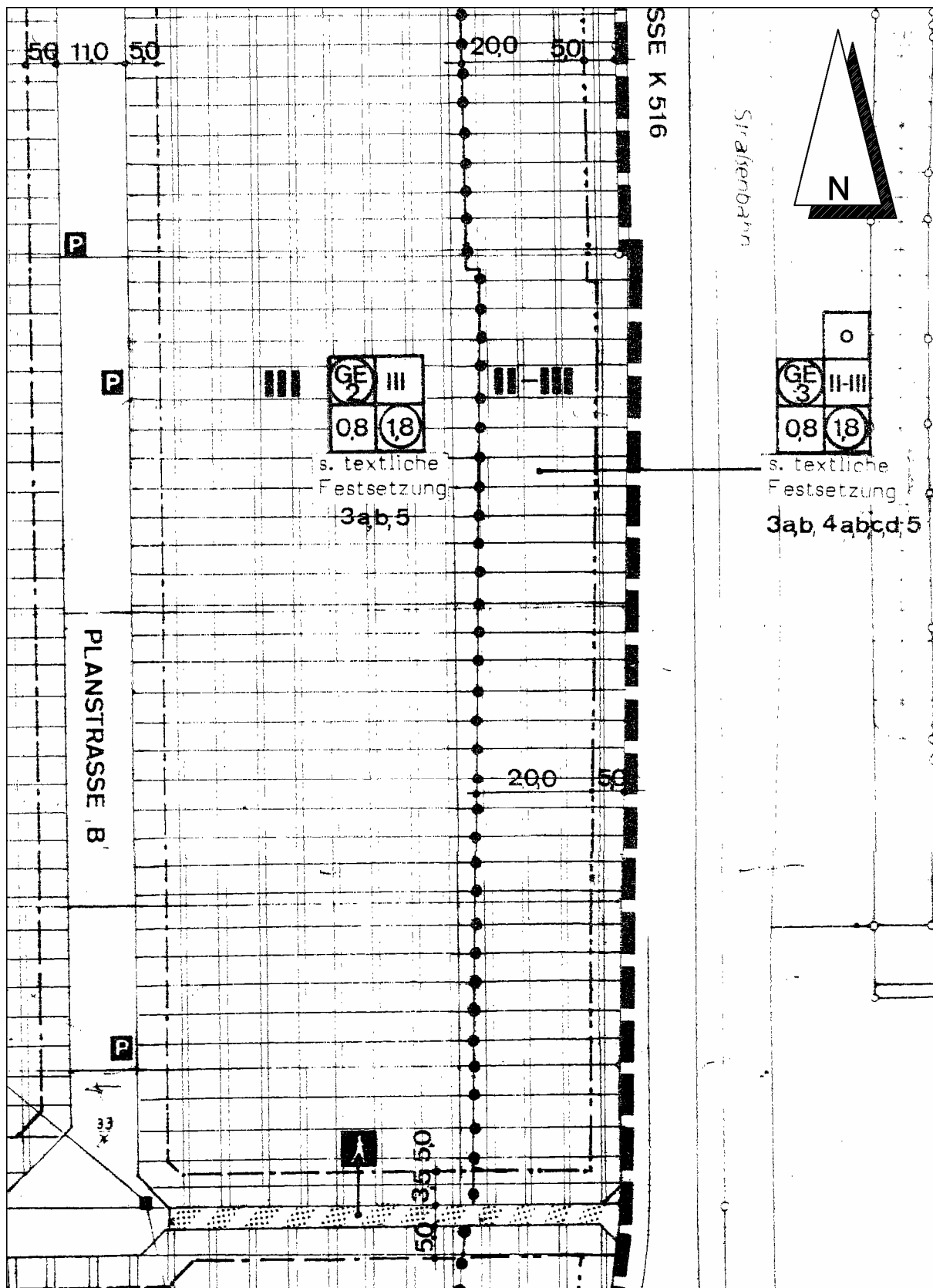
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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.

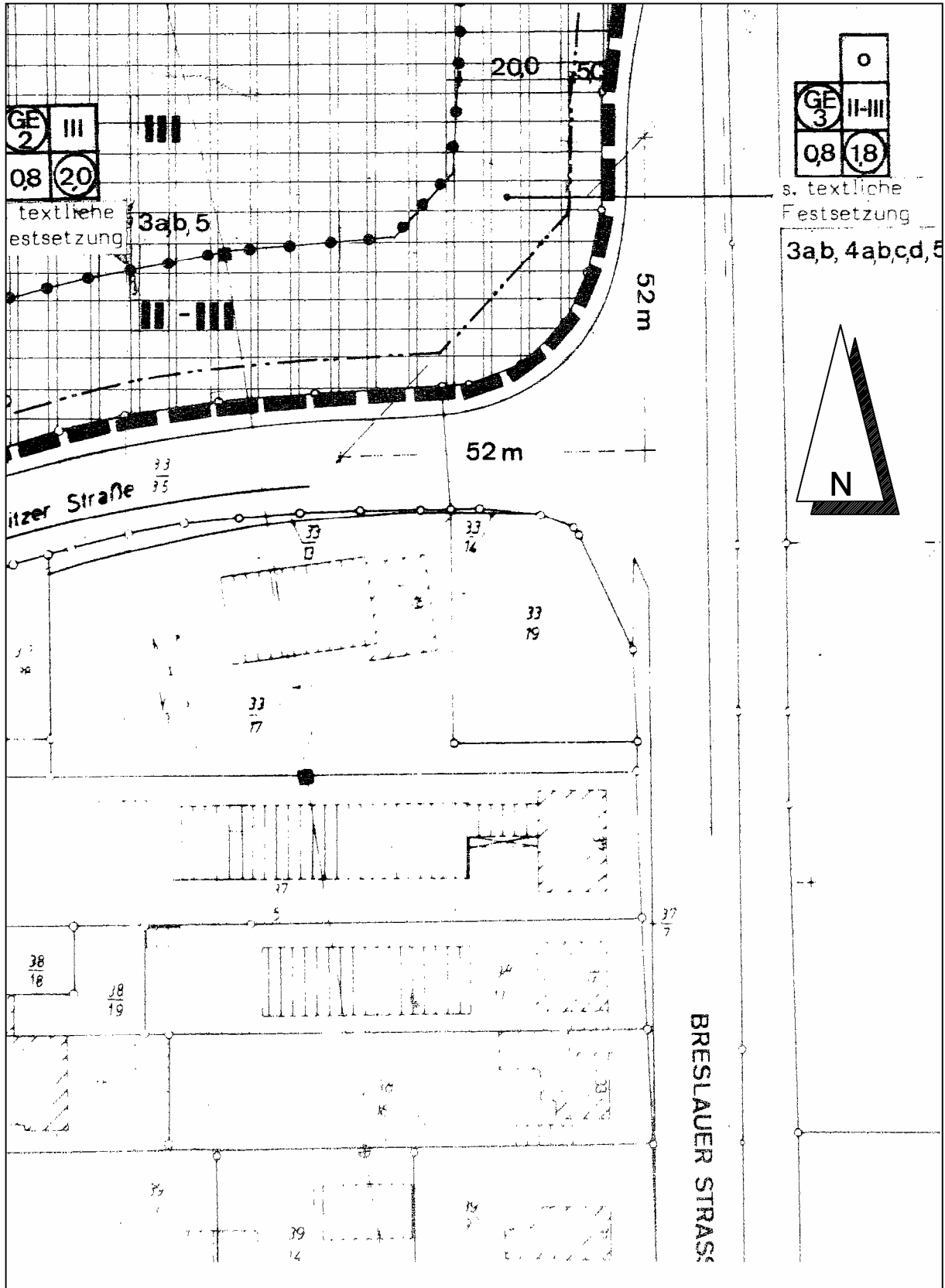
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Nordost), M 1 : 1.000



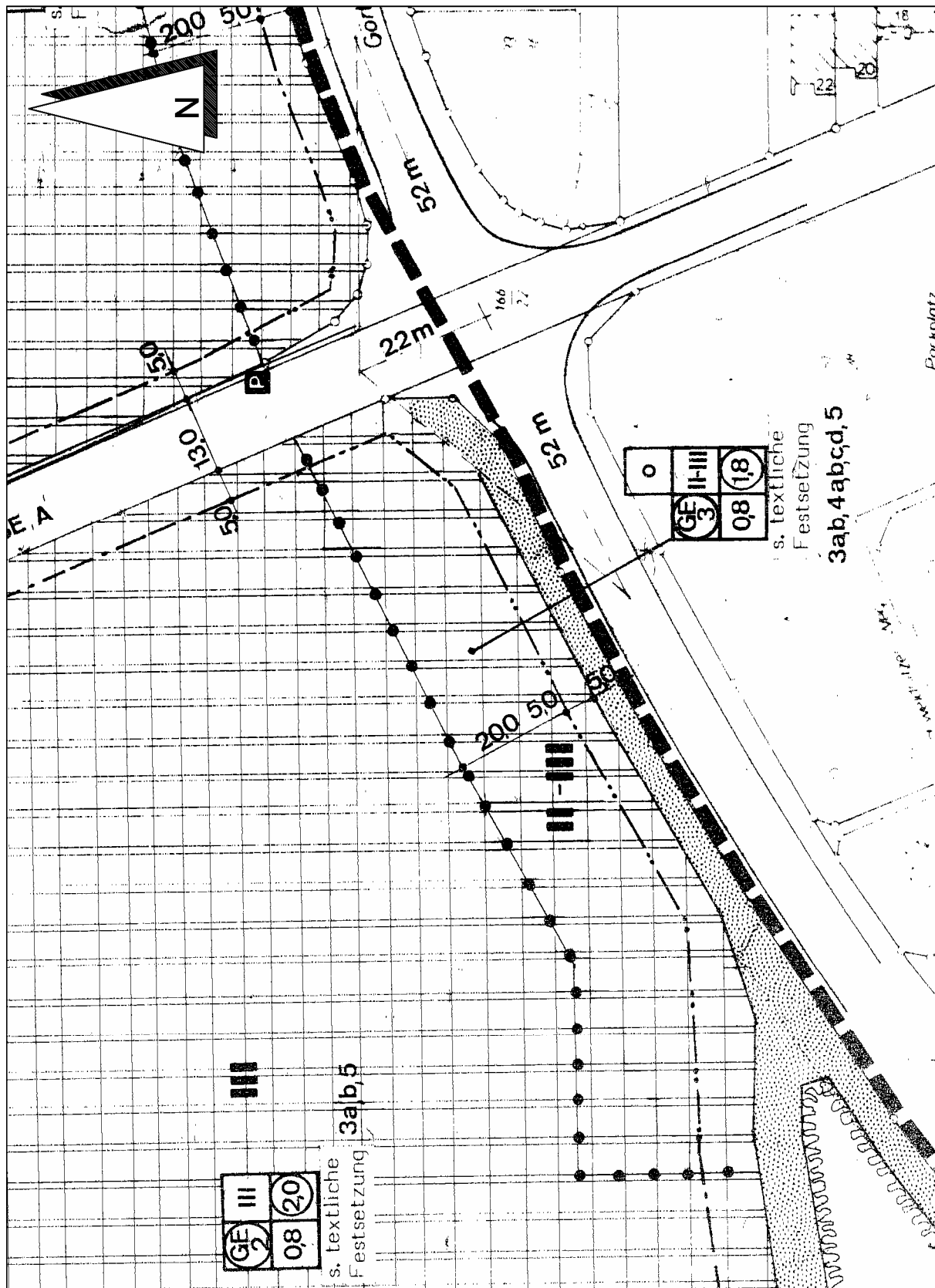
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 34 „Im Kirchenfelde“ (Ost), M 1 : 1.000



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)

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ist eine Nutzungsbeschränkung zugunsten der östlich der Breslauer Straße bzw. südlich der Görlitzer Straße vorhandenen Wohnnutzungen vorgesehen, die zum einen in der Festlegung der zulässigen Arten von Nutzungen besteht, zum anderen in der Begrenzung der zulässigen Schallemissionen. Durch die Beschränkung auf bestimmte, eher ruhigere Nutzungen soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen unterstützt werden, während die Emissionsbegrenzung die Einhaltung des notwendigen Immissionsschutzes für das Wohnen bewirken soll.

Durch die vorliegende Änderung sollen Lagernutzungen, sei es offen oder sei es in Gebäuden, zulässig werden, weil das städtebauliche Ziel eines Übergangs von intensiveren Gewerbenutzungen über ruhigere Gewerbenutzungen zum Wohnen jenseits der genannten Straßen nicht beeinträchtigt wird. Entscheidend dabei ist, dass die festgesetzten Emissionsgrenzwerte weiterhin gelten. Dadurch bleibt unverändert sichergestellt, dass mit der erweiterten Nutzungsmöglichkeit keine zusätzliche Lärmbelästigung des benachbarten Wohnens einhergehen darf. Die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte ist jeweils im Bau- bzw. Betriebsgenehmigungsverfahren nachzuweisen. Damit bleiben trotz dieser Bebauungsplanänderung Lagernutzungen unzulässig, die beispielsweise den täglichen Umschlag von lärmintensiven Schüttgütern wie Steinen beinhalten, soweit die Einhaltung des festgesetzten Lärmschutzes nicht nachgewiesen werden kann. Andererseits soll aber ein „ruhiges“ Lagern nicht mehr ausgeschlossen bleiben, weil es das benachbarte Wohnen nicht beeinträchtigt und damit der bislang festgesetzte Ausschluss des Lagerns in diesen Bereichen nicht erforderlich und damit für den jeweils betroffenen Gewerbetreibenden auch nicht zumutbar ist.

In dem von dieser Änderung betroffenen Bereich hat sich in der Vergangenheit eine sehr intensive Eingrünung entwickelt, die durch den Inhalt der Änderung im Grundsatz nicht betroffen ist. Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen stellen die randliche Eingrünung nicht in Frage. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, nach denen diese Eingrünung ein wichtiges Element in der Stadtraumgestaltung darstellt und dementsprechend ein großes Interesse an ihrer Erhaltung besteht. Durch sie wird das Gewerbegebiet gestalterisch in die Umgebung insbesondere in den umgebenden Raum eingebunden. Das ist hier besonders wichtig, weil es sich um den nördlichen Stadteingang handelt, der aus Richtung Hannover von sozusagen den ersten Eindruck der Stadt Sarstedt vermittelt

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 oder Belange des Artenschutzes 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 in Verbindung mit § 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.

4. Zur Verwirklichung der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

„Im Kirchenfelde“

vom 14.09.2009 bis einschließlich 16.10.2009

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

Sarstedt, den 15.03.2010

Siegel

gez. Wondratscheck
Bürgermeister