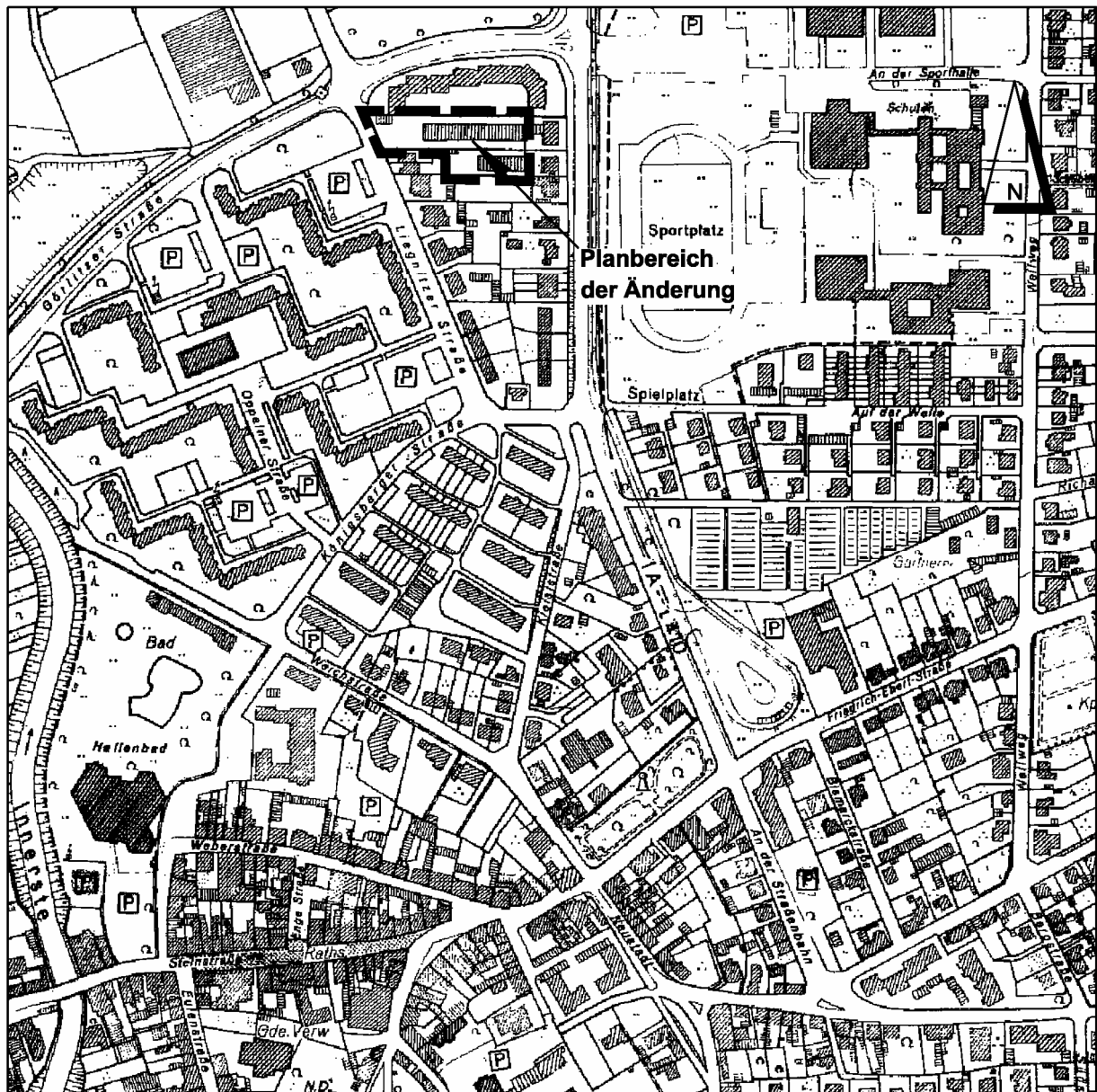


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB
30.11.2006	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 42 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„LIEGNITZER STRASSE / BRESLAUER STRASSE“ 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen, privat



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



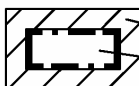
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden von Garagen und Garagengeschossen sind mit Ausnahme von Wandöffnungen und Grenzwänden flächendeckend zu beranken (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
2. Dächer von Garagen und Garagengeschossen sind flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
3. Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem, die innerhalb des Bereiches, für den keine Bauweise festgesetzt ist, nach Westen oder Norden ausgerichtet sind bzw. die östlich der privaten Verkehrsfläche nach Osten ausgerichtet sind, müssen ein Mindestschalldämmmaß $R'_{w,res}=40$ dB, von Büroräumen und ähnlichem ein Mindestschalldämmmaß $R'_{w,res}=35$ dB einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
4. Einzelhandelsbetriebe ohne eigene Produktion, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (5), (9) BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Liegnitzer/Breslauer Straße", 1. Änderung.

§ 2 Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3002 Karminrot

RAL 3003 Rubinrot

RAL 3013 Tomatenrot

RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzungen dieser Bauvorschrift missachtet werden:

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben: Aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 23.6.2005 (Nds. GVBl. S. 208)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382) - zuletzt geändert am 18.5.2006 (Nds. GVBl. S. 203)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und Örtliche Bauvorschrift „Liegnitzer Straße / Breslauer Straße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nördlich der Innenstadt Sarstedts östlich der Liegnitzer Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in der Fassung seiner parallel aufgestellten 13. Änderung eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann nach Rechtswirksamkeit dieser Änderung somit aus ihm entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 13. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

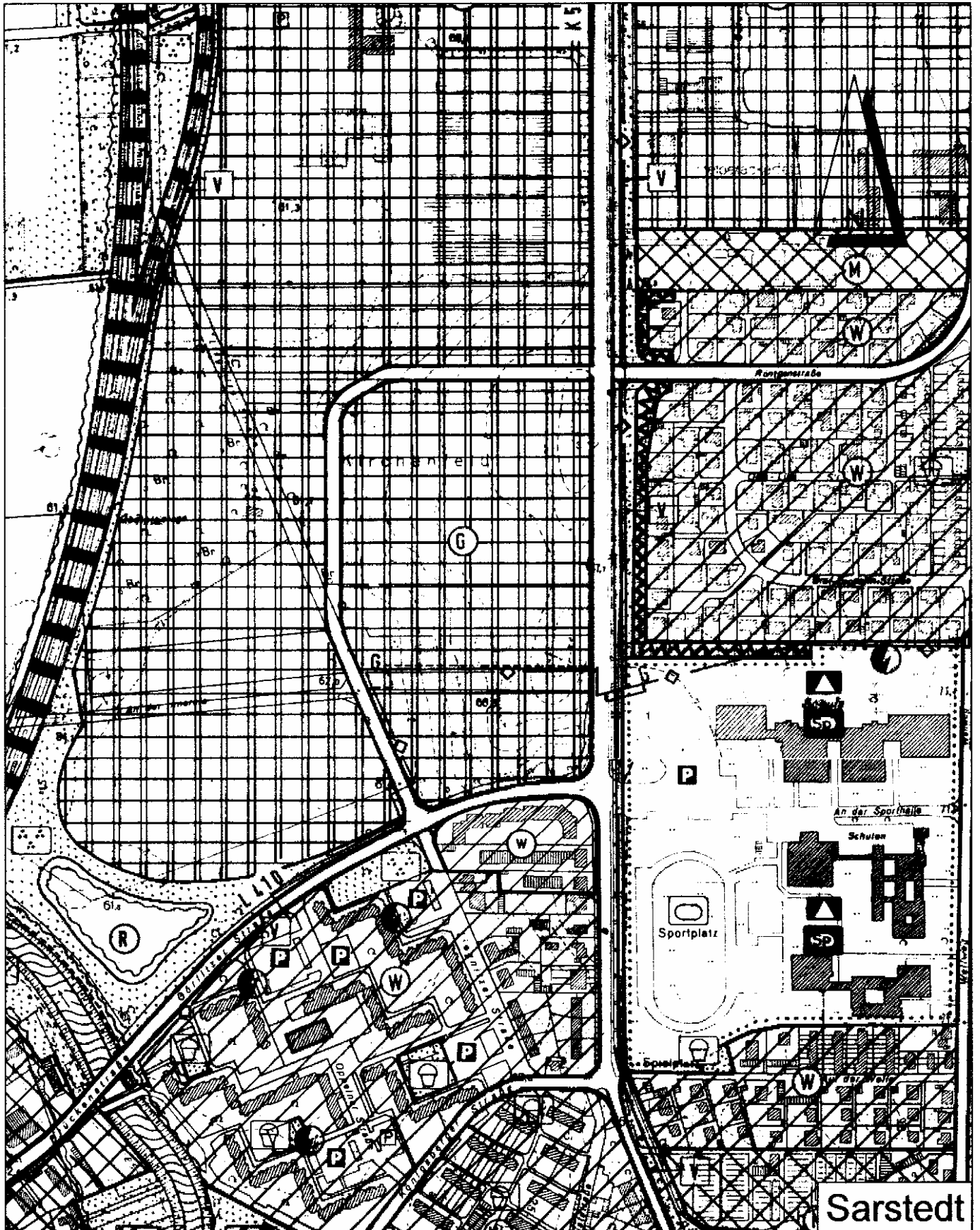
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 maximal zweigeschossig in offener, an der Liegnitzer Straße in geschlossener Bauweise bebaut werden kann. Baukörper dürfen dabei eine Länge von über 50 m erreichen. Fassaden von Garagen und Garagengeschossen sind zu beranken, ihre Dächer zu begrünen. An der Liegnitzer Straße müssen Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und ähnlichem, von den aus eine Sichtverbindung zur jeweiligen Straße besteht, ein Mindestschalldämmmaß von 40 dB(A), bei Büroräumen von 35 dB einhalten. Einzelhandelsbetriebe ohne eigene Produktion mit einer Geschossfläche von über 400 m², Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.

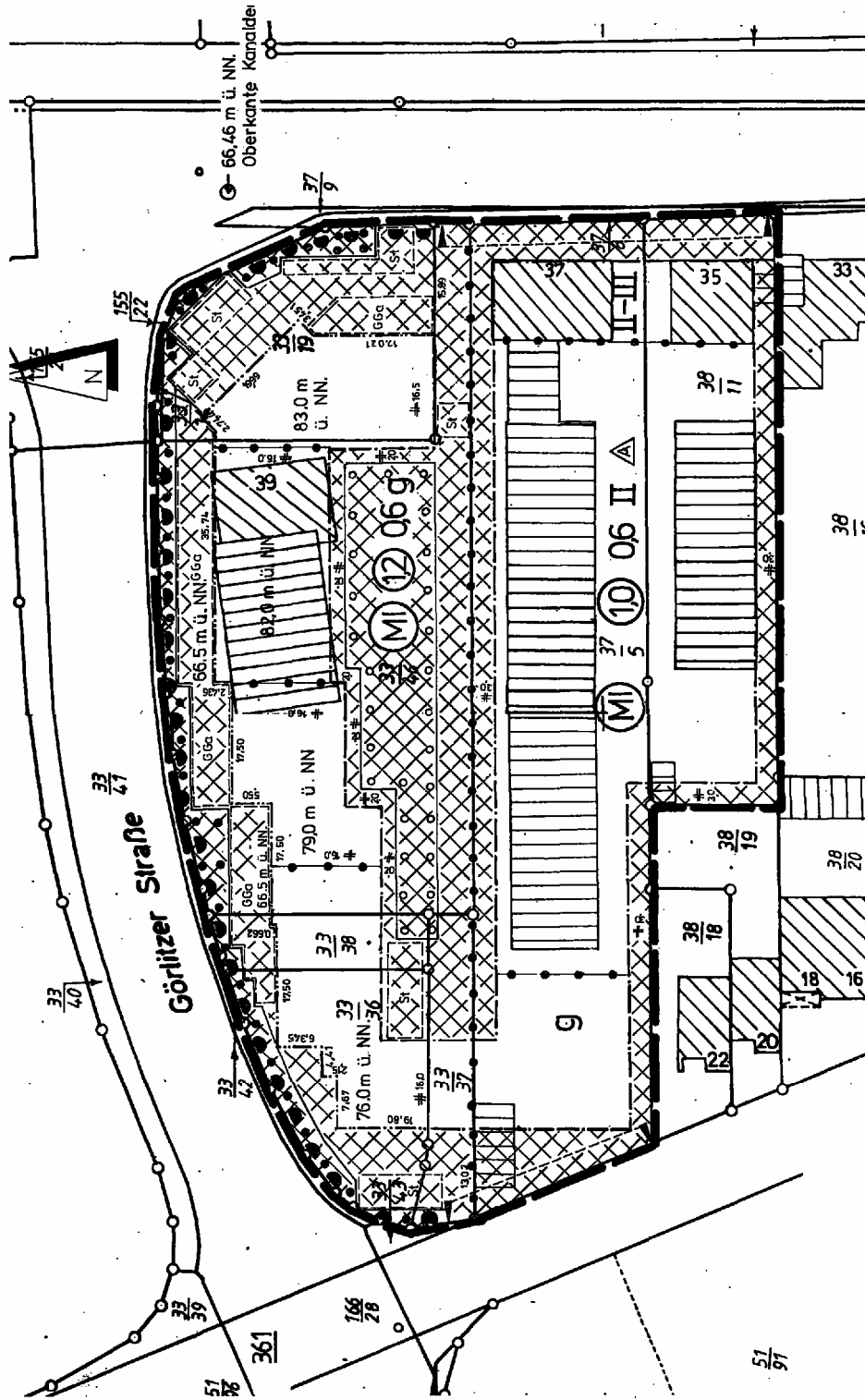
In einer Örtlichen Bauvorschrift sind rote Dächer mit Neigungen von 20 bis 45° gefordert. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:500 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 13. Änderung, M 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 42 „Liegnitzer Straße / Breslauer Straße“
(verkleinert aus M 1:500)



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang intensiv mit gewerblichen Anlagen bebaut, Freibereiche sind weitgehend versiegelt. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.



Blick von der Liegnitzer Straße nach Osten



Blick von der Breslauer Straße aus nach Westen

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der 13. Flächennutzungsplanänderung wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nachdem gewerbliche Nutzungen, die früher die Grundlage für die Festsetzung als Mischgebiet waren, nicht mehr vorhanden sind. Das Entstehen neuer gewerblicher Nutzungen ist nicht mehr zu erwarten und angesichts der vorhandenen umgebenden Struktur auch nicht mehr erwünscht. In diesem Zusammenhang wird die Mindestgröße, ab der Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, gestrichen, da sie aus heutiger Sicht ohne gutachterliche Feststellung nicht haltbar sein dürfte. Da aber an dieser Stelle Einzelhandel aufgrund der schwierigen Verkehrssituation und des ansonsten zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehrs städtebaulich nicht sinnvoll sein können, werden solche Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Andererseits ist der Änderungsbereich so lang gestreckt, dass für eine Nutzung durch Wohnhäuser die Anlage einer internen Erschließung notwendig wird, die so ausgelegt werden muss, dass ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen möglich wird. Auf die Anlage eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes wird verzichtet, da sonst der Verkehrsflächenanteil an der gesamten zu nutzenden Fläche zu groß würde. Müll muss dementsprechend zur Abholung an der Liegnitzer Straße bereitgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung muss gesenkt werden, da es nach der Baunutzungsverordnung in der bisherigen Höhe zwar für Mischgebiete zulässig war, nicht jedoch mehr für Wohngebiete. Die zulässige Geschossigkeit wird dagegen beibehalten.

Auch die Zulässigkeit von Baukörpern über 50 m Länge, die sich auf vorhandene gewerbliche Anlagen bezog, ist in einem Wohngebiet nicht mehr erforderlich. Es wird daher weitgehend die offene Bauweise festgesetzt. Im Westen des Änderungsbereiches war eine geschlossene Bauweise im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugrundstück vorgesehen. Dort ist dementsprechend bis an die Grenze gebaut worden. Innerhalb des Änderungsbereiches muss demnach ebenfalls an die Grenze gebaut werden oder es muss der gesamte erforderliche Bauabstand nunmehr innerhalb des Änderungsbereiches eingehalten werden. Da keine Notwendigkeit besteht, eine bestimmte Lösung von vorne herein vorzuschreiben, wird in dem Übergangsbereich zu dem nördlich angrenzenden Gebäude keine Bauweise festgesetzt, um beides zu ermöglichen.

Auf Anregung des Landkreises Hildesheim wird die Vorschrift von Wandberankungen nicht mehr auf Grenzwände bezogen, weil sie dort nicht durchsetzbar wäre.

Die festgesetzten Mindestschalldämmwerte für Außenwandbauteile werden beibehalten, da sie sich nicht auf die Lage innerhalb eines Mischgebietes bezogen, sondern nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren. Die gebietsinneren Freibereiche werden durch vorne liegende Gebäude abgeschirmt.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung eines bislang als Mischgebiet festgesetzten Bereiches in ein Allgemeines Wohngebiet, das durch eine private Verkehrsfläche erschlossen wird.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Änderungsbereich. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Auch der Landschaftsplan der Stadt Sarstedt trifft keine besonderen Aussagen für den Änderungsbereich. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht dargestellt. Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung keine besondere Rolle.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Bauland mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer zum Teil geschlossenen Bauweise sehr intensiv nutzbar. Konkret handelt es sich hier um einen bislang gewerblich genutzten Bereich in einem durch Wohnhäuser, aber auch durch die Breslauer Straße geprägten Umfeld. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Planänderung insoweit zu erwarten, als in Zukunft statt eines weitgehend versiegelten Gewerbebereiches Wohnhäuser mit ihren Gärten entstehen, die durch eine Privatstraße erschlossen werden. Die Grundflächenzahl wird um ein Drittel gesenkt, dagegen wird eine Erschließungsstraße neu festgesetzt. Da die Fläche der Straße kleiner ist als das genannte Drittel des Änderungsbereiches, sinkt der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Planfassung. Eine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes, wie vom Landkreis befürchtet, wird somit durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht eintreten.

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bahnanlagen befindet. Die nächstgelegene Bahnstrecke ist die alte Nord-Süd-Strecke westlich in einer Entfernung von ca. 500 m. Die ICE-Strecke befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km ebenfalls westlich. Diese Strecken sind durch dazwischen liegende Bebauungen in erheblichem Maße abgeschirmt. Anlass zur Vermutung, hier könnten unzulässige Immissionen vom Bahnbetrieb einwirken, besteht nicht.

Durch die Änderung 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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Planfassung weniger durch die Anlage einer Straße statt einer versiegelten Hoffläche, aber in erster Linie durch das Entstehen von Hausgärten eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Mischgebietes bei einem höheren zulässigen Versiegelungsgrad weiterhin möglich bleiben.

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung in Bezug auf Umweltbelange wurden keine besonderen Verfahren oder Techniken innerhalb der Untersuchungsmethodik verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind ebenfalls nicht aufgetreten.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt vorgesehen, eben weil solche erheblichen Auswirkungen nicht eintreten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht zu erwähnenswerten Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

5. Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen aus der Örtlichen Bauvorschrift werden aus der ursprünglichen Planfassung übernommen und werden daher innerhalb des vorliegenden Verfahrens nicht gesondert begründet. Lediglich die Ausnahmeregelung in den §§ 2 und 3 wird jeweils um den Carport ergänzt, um eine Gleichbehandlung mit Garagen zu erreichen. Die Darstellung der Strafbewehrung wird auf den heutigen Rechtsstand bezogen.

6. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen durch die bisherige Nutzung sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Nach einer Bodenuntersuchung durch das Büro Dr. Pelzer & Partner, Hildesheim, die aufgrund der früheren Nutzung in Auftrag gegeben worden ist, sind keine Gefährdungen zu erwarten. Die Kurzfassung des Gutachtens wird in der Anlage beigefügt.

Der Landkreis Hildesheim hat Bedenken gegen das Vorhaben zurückgezogen, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird: „Im Änderungsbereich befinden sich die gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz erfassten Altstandorte „ehemalige Druckminderer- und Armaturenfabrik / Tischlerei Tolkien“ mit der Katasternummer 254.028.5.906.0039 und die „ehemalige Landmaschinenreparaturwerkstatt Fritz Fette“ mit der Katasternummer 254.02.8.5.906.0019. Grundlage für die bodenschutz- und abfallrechtlichen Bewertungen ist das Gutachten Dr. Türk, Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, vom 22.11.2005 in seiner

vollständigen Fassung. Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Randbereich der Innerste-Aue. Des Weiteren wurden auf dem Gelände Auffüllungen festgestellt, die im Rahmen der Neunutzung abfallrechtlich weiter behandelt werden müssen. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren in Anlehnung an die oben genannten gutachterlichen Empfehlungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim abzustimmen.“ Diese Hinweise werden beachtet.

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die versiegelbaren Flächen werden kleiner, so dass davon auszugehen ist, dass sich der Regenwasserabfluss vermindern kann. Die Deutsche Telekom AG hat darauf verwiesen, dass im Baugebiet Verkehrsflächen nicht als öffentliche Wege gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke/Gebäude zur Verfügung stehen. Es wird beantragt, die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren wird die Eintragung des Leitungsrechts ins Grundbuch beantragt. Nach Auffassung der Stadt Sarstedt liegt die telekommunikationstechnische Erschließung im Interesse des Eigentümers, so dass davon ausgegangen werden kann, dass er eine entsprechende Erschließung veranlassen wird. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Erschließung ist nicht erforderlich.

6.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf wird durch diese Änderung größer, weil statt eines nur zur Hälfte anrechenbaren Mischgebietes nun ein, wenn auch kleineres, Wohngebiet entsteht, dessen Flächengröße aber bei der Bedarfsermittlung nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz voll anzurechnen ist. Der zusätzliche Bedarf von netto 18 m² (= 2 % der zukünftig zulässigen Geschossfläche abzüglich 2 % der Hälfte der bislang zulässigen Geschossfläche) kann auf den ca. 200 m südöstlich gegenüber der Einmündung der Königsberger Straße in die Breslauer Straße bzw. westlich der Liegnitzer Straße gelegenen Spielplätzen mit gedeckt werden (siehe Flächennutzungsplanausschnitt).

6.5 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich und damit das bisherige Mischgebiet hat eine Größe von 0,3762 ha. Das zukünftige Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von 0,3456 ha, die private Verkehrsfläche von 0,0306 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und Örtliche Bauvorschrift

„Liegkitzer Straße / Breslauer Straße"

vom 22.5.2006 bis einschließlich 23.6.2006

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

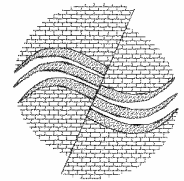
Sarstedt , den 28.03.2007

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Dr. Pelzer und Partner

Partnerschaft Diesing, Kumm, Dres. Pelzer, Strackenbrock-Gehrke, Türk
Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen
Geologie, Umweltschutz, Bauwesen, Wasser- und Abfallwirtschaft



Proj. 15239, Bericht vom 22.11.2005, Seite 3

1. Kurzfassung

Die Liegenschaft Breslauer Straße 35/37 in Sarstedt wurde bisher als Mischgebiet genutzt und soll zum Wohngebiet umstrukturiert werden. Auf der Untersuchungsfläche befinden sich zwei Gebäude, die der Produktion von Armaturen von Ausschank-Geräten sowie zur Lagerung von Produkten und Verpackungsmaterial dienen. Die Lagerhalle war früher eine Tischlerei.

Die Fläche liegt an der östlichen Talflanke der Innerste. Die Untergrundverhältnisse sind durch eine schluffig-feinsandige, knapp 2 m mächtige Deckschicht aus Lösslehm und Auelehm über Kiessand der Innerste-Terrasse gekennzeichnet. Grundwasser steht im westlichen Teil aktuell bei etwa 4 m unter Gelände an, in Richtung Osten zur Breslauer Straße hin wegen des Geländeanstieges wohl in größerer Tiefe.

Laboranalytisch konnten in der Bodenluft keine auffälligen Lösemittelrückstände festgestellt werden. Einträge von Flüssigkeiten im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und des Fahrstuhls konnten wir mittels Bodenuntersuchungen nicht feststellen. Eine von den Böden ausgehende Gefahr ist nach den Laboruntersuchungen außerdem nicht zu erwarten.

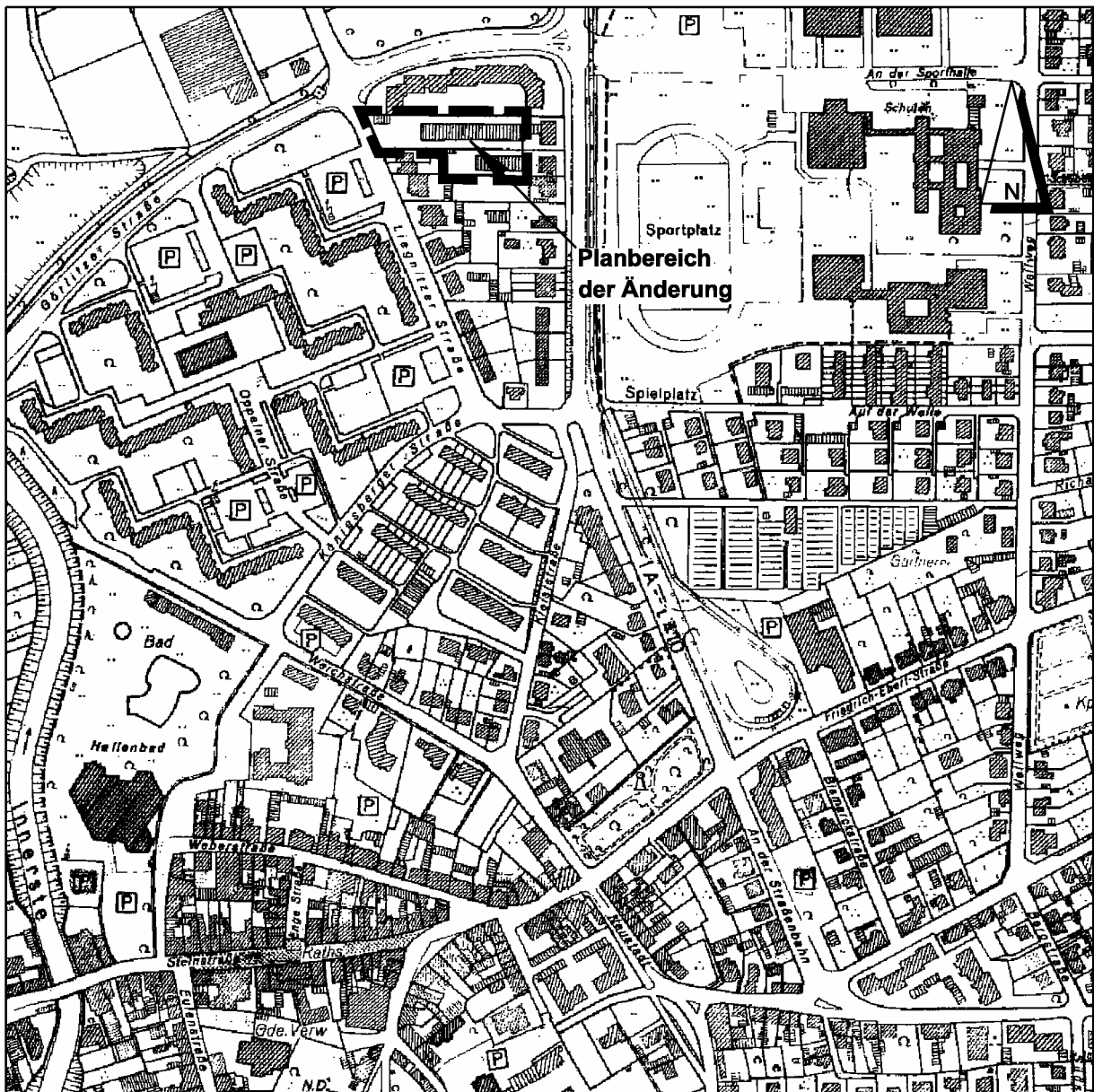
Die Auffüllungen sind lokal auch abfallrechtlich auffällig und bei Baumaßnahmen zu separieren, um diese anschließend repräsentativ beproben und über ihren Verbleib entscheiden zu können (Einbau vor Ort, Entsorgung extern). Sofern die Auffüllungen auf der Fläche verbleiben können, ist bei der Bebauung des Grundstückes darauf zu achten, dass alle Grünflächen mit ca. 60 cm Boden/Mutterboden abgedeckt werden, die den Vorsorgewerten der BbodSchV genügen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„LIEGNITZER STRASSE / BRESLAUER STRASSE“ 1. ÄNDERUNG



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der 13. Flächennutzungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nachdem gewerbliche Nutzungen, die früher die Grundlage für die Festsetzung als Mischgebiet waren, nicht mehr vorhanden sind. Das Entstehen neuer gewerblicher Nutzungen ist nicht mehr zu erwarten und angesichts der vorhandenen umgebenden Struktur auch nicht mehr erwünscht. In diesem Zusammenhang wird die Mindestgröße, ab der Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, gestrichen, da sie aus heutiger Sicht ohne gutachterliche Feststellung nicht haltbar sein dürfte. Da aber an dieser Stelle Einzelhandel aufgrund der schwierigen Verkehrssituation und des ansonsten zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehrs städtebaulich nicht sinnvoll sein können, werden solche Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Andererseits ist der Änderungsbereich so lang gestreckt, dass für eine Nutzung durch Wohnhäuser die Anlage einer internen Erschließung notwendig wird, die so ausgelegt werden muss, dass ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen möglich wird. Auf die Anlage eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes wird verzichtet, da sonst der Verkehrsflächenanteil an der gesamten zu nutzenden Fläche zu groß würde. Müll muss dementsprechend zur Abholung an der Liegnitzer Straße bereitgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung muss gesenkt werden, da es nach der Baunutzungsverordnung in der bisherigen Höhe zwar für Mischgebiete zulässig war, nicht jedoch mehr für Wohngebiete. Die zulässige Geschossigkeit wird dagegen beibehalten.

Auch die Zulässigkeit von Baukörpern über 50 m Länge, die sich auf vorhandene gewerbliche Anlagen bezog, ist in einem Wohngebiet nicht mehr erforderlich. Es wird daher weitgehend die offene Bauweise festgesetzt. Im Westen des Änderungsbereiches war eine geschlossene Bauweise im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugrundstück vorgesehen. Dort ist dementsprechend bis an die Grenze gebaut worden. Innerhalb des Änderungsbereiches muss demnach ebenfalls an die Grenze gebaut werden oder es muss der gesamte erforderliche Bauabstand nunmehr innerhalb des Änderungsbereiches eingehalten werden. Da keine Notwendigkeit besteht, eine bestimmte Lösung von vorneherein vorzuschreiben, wird in dem Übergangsbereich zu dem nördlich angrenzenden Gebäude keine Bauweise festgesetzt, um beides zu ermöglichen.

Auf Anregung des Landkreises Hildesheim wird die Vorschrift von Wandberankungen nicht mehr auf Grenzwände bezogen, weil sie dort nicht durchsetzbar wäre.

Die festgesetzten Mindestschalldämmwerte für Außenwandbauteile werden beibehalten, da sie sich nicht auf die Lage innerhalb eines Mischgebietes bezogen, sondern nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren. Die gebietsinneren Freibereiche werden durch vorne liegende Gebäude abgeschirmt.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft keine besonderen Aussagen über den Änderungsbereich. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. Auch der Landschaftsplan der Stadt Sarstedt trifft keine besonderen Aussagen für den Änderungsbereich. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht dargestellt. Umweltbelange spielen dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung keine besondere Rolle.

Planungsrechtlich ist der Änderungsbereich als Bauland mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer zum Teil geschlossenen Bauweise sehr intensiv nutzbar. Konkret handelt es sich hier um einen bislang gewerblich genutzten Bereich in einem durch Wohnhäuser, aber auch durch die Breslauer Straße geprägten Umfeld. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Planänderung insoweit zu erwarten, als in Zukunft statt eines weitgehend versiegelten Gewerbebereiches Wohnhäuser mit ihren Gärten entstehen, die durch eine Privatstraße erschlossen werden. Die Grundflächenzahl wird um ein Drittel gesenkt, dagegen wird eine Erschließungsstraße neu festgesetzt. Da die Fläche der Straße kleiner ist als das genannte Drittel des Änderungsbereiches, sinkt der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Planfassung. Eine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes, wie vom Landkreis befürchtet, wird somit durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht eintreten.

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bahnanlagen befinde. Die nächstgelegene Bahnstrecke ist die alte Nord-Süd-Strecke westlich in einer Entfernung von ca. 500 m. Die ICE-Strecke befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km ebenfalls westlich. Diese Strecken sind durch dazwischen liegende Bebauungen in erheblichem Maße abgeschirmt. Anlass zur Vermutung, hier könnten unzulässige Immissionen vom Bahnbetrieb einwirken, besteht nicht.

Durch die Änderung 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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Planfassung weniger durch die Anlage einer Straße statt einer versiegelten Hoffläche, aber in erster Linie durch das Entstehen von Hausgärten eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Mischgebietes bei einem höheren zulässigen Versiegelungsgrad weiterhin möglich bleiben.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung in Bezug auf Umweltbelange wurden keine besonderen Verfahren oder Techniken innerhalb der Untersuchungsmethodik verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind ebenfalls nicht aufgetreten.

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt vorgesehen, eben weil solche erheblichen Auswirkungen nicht eintreten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht zu erwähnenswerten Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

Die Festsetzungen aus der Örtlichen Bauvorschrift werden aus der ursprünglichen Planfassung übernommen und werden daher innerhalb des vorliegenden Verfahrens nicht gesondert begründet. Lediglich die Ausnahmeregelung in den §§ 2 und 3 wird jeweils um den Carport ergänzt, um eine Gleichbehandlung mit Garagen zu erreichen. Die Darstellung der Strafbewehrung wird auf den heutigen Rechtsstand bezogen.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen durch die bisherige Nutzung sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Nach einer Bodenuntersuchung durch das Büro Dr. Pelzer & Partner, Hildesheim, die aufgrund der früheren Nutzung in Auftrag gegeben worden ist, sind keine Gefährdungen zu erwarten.

Der Landkreis Hildesheim hat Bedenken gegen das Vorhaben zurückgezogen, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird: „Im Änderungsbereich befinden sich die gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz erfassten Altstandorte „ehemalige Druckminderer- und Armaturenfabrik / Tischlerei Tolkien“ mit der Katasternummer 254.028.5.906.0039 und die „ehemalige Landmaschinenreparaturwerkstatt Fritz Fette“ mit der Katasternummer 254.02.8.5.906.0019. Grundlage für die bodenschutz- und abfallrechtlichen Bewertungen ist das Gutachten Dr. Türk, Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, vom 22.11.2005 in seiner vollständigen Fassung. Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Randbereich der Innerste-Aue. Desweiteren wurden auf dem Gelände Auffüllungen festgestellt, die im Rahmen der Neunutzung abfallrechtlich weiter behandelt werden müssen. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren in Anlehnung an die oben genannten gutachterlichen Empfehlungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim abzustimmen.“ Diese Hinweise werden beachtet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. Die versiegelbaren Flächen werden kleiner, so dass davon auszugehen ist, dass sich der Regenwasserabfluss vermindern kann. Die Deutsche Telekom AG hat darauf verwiesen, dass im Baugebiet Verkehrsflächen nicht als öffentliche Wege gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke/Gebäude zur Verfügung stehen. Es wird beantragt, die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren wird die Eintragung des Leitungsrechts ins Grundbuch beantragt. Nach Auffassung der Stadt Sarstedt liegt die telekommunikationstechnische Erschließung im Interesse des Eigentümers, so dass davon ausgegangen werden kann, dass er eine entsprechende Erschließung veranlassen wird. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Erschließung ist nicht erforderlich.

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf wird durch diese Änderung größer, weil statt eines nur zur Hälfte anrechenbaren Mischgebietes nun ein, wenn auch kleineres, Wohngebiet entsteht, dessen Flächengröße aber bei der Bedarfsermittlung nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz voll anzurechnen ist. Der zusätzliche Bedarf von netto 18 m² (= 2 % der zukünftig zulässigen Geschossfläche abzüglich 2 % der Hälfte der bislang zulässigen Geschossfläche) kann auf den ca. 200 m südöstlich gegenüber der Einmündung der Königsberger Straße in die Breslauer Straße bzw. westlich der Liegnitzer Straße gelegenen Spielplätzen mit gedeckt werden.

2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht, während von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen vorgebracht wurden:

Anregung: Der **Landkreis Hildesheim** macht die Anregung den § 4 der Örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich des § 91 Absatz 5 NBauO in EURO abzuändern und hinsichtlich des Betrages zu aktualisieren.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift wurde entsprechend angepasst. Sie ist jedoch nicht Gegenstand der Planänderung und wird lediglich nachrichtlich zur besseren Übersichtlichkeit und Verständlichkeit dargestellt.

Anregung: Es werden ausführliche Hinweise auf zu beachtende technische Bestimmungen zugunsten der Löschwasserversorgung und Anfahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge gegeben. Die Erschließungsplanung ist vor Ausführungsbeginn dem Landkreis vorzulegen.

Abwägung: Dies ist so zu beachten. Auswirkungen auf die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung ergeben sich daraus nicht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu gegebener Zeit zu beachten.

Anregung: In dem überplanten Bereich haben sich Gehölzbestände entwickelt, darunter einige Bäume, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, die Lebensstätte besonders geschützter Tierarten (Singvögel) sind. Im Umweltbericht ist darzulegen, wie die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Aussagen zu artenschutzrechtlichen Bestimmungen wurden nicht getroffen.

Abwägung: Der Anregung ist bereits im Umweltbericht gefolgt worden. Im Umweltbericht ist dargelegt, dass gegenüber der bisherigen Planfassung eine Verminderung der zulässigen Versiegelungsfläche erfolgt. Daraus ergibt sich, dass ein größerer Anteil des Änderungsbereiches unversiegelt bleiben muss, als dies bislang nach den Festsetzungen der bisherigen Planfassung der Fall war. Im Umweltbericht ist entgegen der Annahme der Unteren Naturschutzbehörde enthalten, dass eine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung nicht eintritt.

Anregung: Die Baugrenzen im nordwestlichen Bereich und im Bereich der Aufweitung der privaten Straßenverkehrsfläche sind nur unzureichend vermaßt und lassen bezüglich ihrer Abstände zur Planbereichsgrenze, zu Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie Auslegungsspielraum. Die Ausdehnung der privaten Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung ist nicht hinreichend konkret bestimmbar. Um eine rechtmäßige Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wird eine hinreichende und nachvollziehbare Vermaßung angeregt.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und wird durch eine Ergänzung von Maßzahlen in der Planzeichnung so berücksichtigt.

Anregung: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den des Bebauungsplanes Nr. 42 „Liegitzer Straße / Breslauer Straße“, nicht jedoch den Geltungsbereich seiner 1. Änderung. Wenn die Örtliche Bauvorschrift auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten soll, wird angeregt, auch die Örtliche Bauvorschrift zu ändern und ihren § 1 entsprechend zu ergänzen. Eine alleinige Klarstellung der diesbezüglich auslegbaren Begründung zur Bebauungsplanänderung reicht für eine Anwendbarkeit der Örtlichen Bauvorschrift auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht aus.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift wird geändert, um sie an die heutige Rechtslage anzupassen. Dies betrifft auch die Strafbewehrung mit bis zu 500.00,- Euro statt bis zu 10.000,- DM

Anregung: Für den Fall einer Änderung der Örtlichen Bauvorschrift wird im Sinne einer Gleichbehandlung ähnlicher baulicher Anlagen angeregt, neben Garagen und Nebenanlagen auch Carports von den Vorschriften der §§ 2 und 3 auszunehmen und in § 4 die Höhe der Geldbuße den derzeit geltenden Rechtsvorschriften anzupassen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Bei den §§ 2 und 3 der Örtlichen Bauvorschrift geht es um die Bestimmung von Dachneigungen und Dachfarben. da die Örtliche Bauvorschrift an den heutigen Rechtsstand angepasst werden soll, wird eine Einbeziehung von Carports in die Ausnahmeregelung als sinnvoll angesehen.

Anregung: Von Seiten der **Deutschen Bahn AG** bestehen keine Bedenken. Da sich das Plangebiet aber in unmittelbarer Nähe von Bahnanlagen befindet, wird darauf hingewiesen, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzungen und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die nächstgelegene Bahnstrecke ist die Nord-Süd-Strecke in einer Entfernung von ca. 500 m westlich gelegen. Die ICE-Strecke befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km ebenfalls westlich. Diese Strecken sind durch dazwischen liegende Bebauungen in erheblichem Maße abgeschirmt. Anlass zur Vermutung, auf das Plangebiet könnten unzulässige Immissionen vom Bahnbetriebeinwirken, bestehen nicht. Auch von den beteiligten Fachbehörden für Immissionsschutz sind keinerlei derartige Vermutungen vorgetragen worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sowohl auf Grund des Abstands der Bahnanlagen als auch durch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung keine wesentlichen Verkehrslärmbelastungen durch den Bahnbetrieb auf das Plangebiet einwirken.

Anregung Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 6.10.2005 werden die Bedenken gegen das Vorhaben vom **Landkreis Hildesheim** zurückgezogen, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird: Im Änderungsbereich befinden sich die gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz erfassten Altstandorte „ehemalige Druckminderer- und Armaturenfabrik / Tischlerei Tolkien“ mit der Katasternummer 254.028.5.906.0039 und die „ehemalige Landmaschinenreparaturwerkstatt Fritz Fette“ mit der Katasternummer 254.02.8.5.906.0019. Grundlage für die bodenschutz- und abfallrechtlichen Bewertungen ist das Gutachten Dr. Türk, Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, vom 22.11.2005 in seiner vollständigen Fassung. Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Randbereich der Innerste-Aue. Des Weiteren wurden auf dem Gelände Auffüllungen festgestellt, die im Rahmen der Neunutzung abfallrechtlich weiter behandelt werden müssen. Die Einzelheiten sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren in Anlehnung an die oben genannten gutachterlichen Empfehlungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim abzustimmen.

Abwägung: Die Hinweise werden beachtet und in der Begründung dargestellt.

Anregung In Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Straße befinden sich einige Großgehölze, die bei der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen. In der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf diesen Tatbestand nicht eingegangen. Schutzmaßnahmen für Arten, für die die Gehölze Lebensraum sind, z.B. Beseitigung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, sind nicht diskutiert worden. Somit kann seitens der Naturschutzbehörde nicht nachvollzogen werden, warum eine Verschlechterung hinsichtlich des Artenschutzes nicht eintritt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er ist aber bereits berücksichtigt. Sie tritt deswegen nicht ein, weil bereits nach der alten Bebauungsplanfassung eine Beseitigung der genannten Gehölze möglich gewesen wäre. Hier bestand bislang eine durchgehende überbaubare Fläche, in der in erheblichem Maß bauliche Anlagen errichtet werden durften. Diese Tatsache wird durch die vorgelegte 1. Änderungsplanung nicht „verschlechtert“. In der Begründung ist dieser Sachverhalt bereits erläutert.

Anregung Im Baugebiet werden, so die **Deutsche Telekom AG**, Verkehrsflächen nicht als öffentliche Wege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke/Gebäude zur Verfügung stehen. Es wird beantragt, die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen. Desweiteren wird die Eintragung des Leitungsrechts ins Grundbuch beantragt.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die telekommunikationsmäßige Erschließung liegt im Interesse des Eigentümers, so dass davon ausgegangen werden kann, dass er eine entsprechende Erschließung veranlassen wird. Eine öffentlich rechtliche Sicherung dieser Erschließung ist nicht erforderlich.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **E.ON Avacon** keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten, in die Begründung aufzunehmen, dass vorhandene und geplante Bauten mit Strom, Wasser und Erdgas versorgt werden können.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich hier um eine Änderung des Bebauungsplanes, durch die die Situation von Ver- und Entsorgung nicht verändert wird. Insofern ist ein Hinweis, dass die Versorgung durch die E.ON Avacon durchgeführt werden kann, nicht erforderlich.

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsausschuss am 14.3.2005 gefasst.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss am 27.3.2006 gefasst. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 22.5.2006 bis einschließlich 23.6.2006 durchgeführt, nachdem sie am 13.5.2006 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2006 als Satzung beschlossen sowie am 7.4.2007 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Sarstedt, den 16.04.2007

Siegel

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
gez. i.A. Lindenzweig