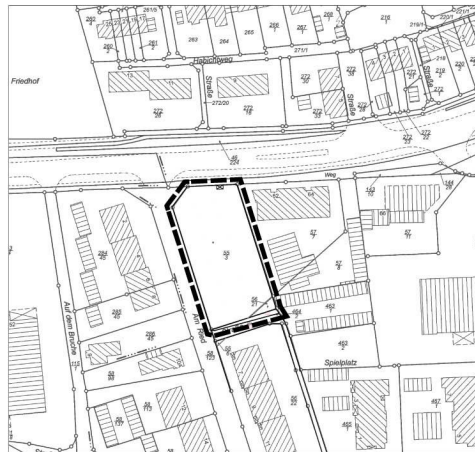


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62

„Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“



Abschrift

Stadt Sarstedt
Landkreis Hildesheim

| |
|---------------------------|
| INHALTSVERZEICHNIS |
|---------------------------|

| | |
|--------------------------|---|
| Präambel _____ | 3 |
| Verfahrensvermerke _____ | 4 |
| Planzeichnung _____ | 8 |

| | |
|---|---|
| Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" der Stadt Sarstedt | 9 |
|---|---|

| | |
|--|----|
| 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches..... | 9 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes | 9 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung | 10 |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 10 |
| 2.1 Flächennutzungsplan | 10 |
| 2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan..... | 10 |
| 2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB | 11 |
| 2.4 Archäologischer Denkmalschutz | 11 |
| 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 11 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung | 11 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 14 |
| 3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 15 |
| 3.4 Belange von Natur und Landschaft..... | 16 |
| 3.5 Immissionsschutz | 17 |
| 3.6 Verkehr..... | 17 |
| 3.7 Ver- und Entsorgung | 17 |
| 3.8 Bodenordnung..... | 18 |
| 3.9 Kosten | 18 |

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Vertretung der Stadt Sarstedt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 14.05.2012

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 24.10.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sarstedt, den 14.05.2012

L.S.

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

2011  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
Und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2012). 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.

Sarstedt, den 03.04.2012

L.S.

Gez. Mentz
Dipl.-Ing. Andreas Mentz, ÖbVI
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 02.04.2012

Gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 24.10.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" und der Begründung haben vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Planaufstellung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sarstedt, den 14.05.2012

L.S.

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

5. Die Vertretung der Stadt Sarstedt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 14.05.2012

L.S.

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung / Sarstedter Anzeiger am 18.05.2012 bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" ist damit am 18.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 21.05.2012

L.S.

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
i.A.

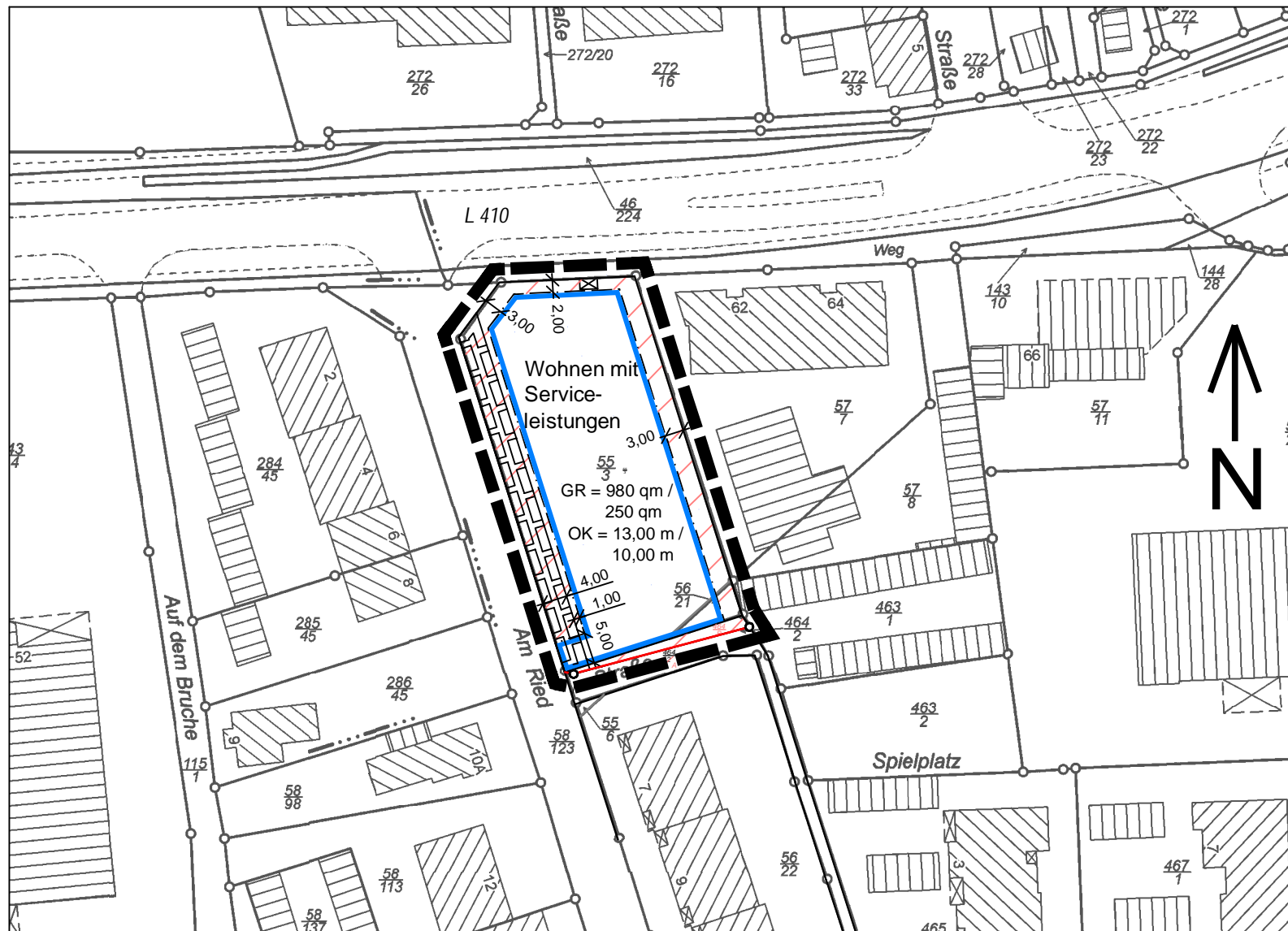
Gez. Oppermann
(Oppermann)

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den


.....

(Wondratschek)
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Wohnen mit Serviceleistungen

Baugrenzen


 Baugrenze


Maß der baulichen Nutzung

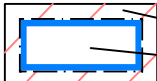
GR = 980 qm / 250 qm zulässige Grundflächen als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

OK = 13,00 m / 10,00 m Höhe (Oberkante) der baulichen Anlagen als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Sonstige Planzeichen

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

 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Sarstedt zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, Wohnungen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- gastronomische Betriebe, Kiosk,
- Betriebe / Praxen für die medizinische Versorgung, Apotheke,
- soziale Einrichtungen,
- Stellplätze, Tiefgaragen,
- Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche beträgt für Hauptgebäude einschließlich Tiefgarage maximal 980 qm, für Stellplätze, Tiefgaragenrampe, Zufahrten und Nebenanlagen maximal 250 qm.

2.2 Die baulichen Anlagen dürfen in einem Bereich bis zu 25 m von der Straßengrundstücksgrenze der Hildesheimer Straße eine Höhe (Oberkante) von 13,00 m, im übrigen Plangebiet eine Höhe (Oberkante) von 10,00 m oberhalb des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 68,50 m üNN liegen. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile.

3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Stadt Sarstedt ausgewiesen. In den Flächen sind Stellplätze und Ein- und Ausfahrampen von Tiefgaragen zulässig.

4. Anpflanzungen

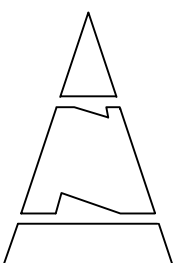
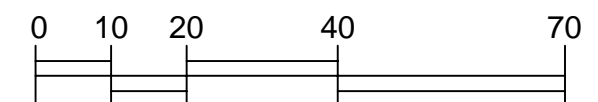
Je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei Laubsträucher, 60-10 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

STADT SARSTEDT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried"

Maßstab 1:1.000

11.10.2011



BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "WOHNEN MIT SERVICELEISTUNGEN AM RIED" DER STADT SARSTEDT

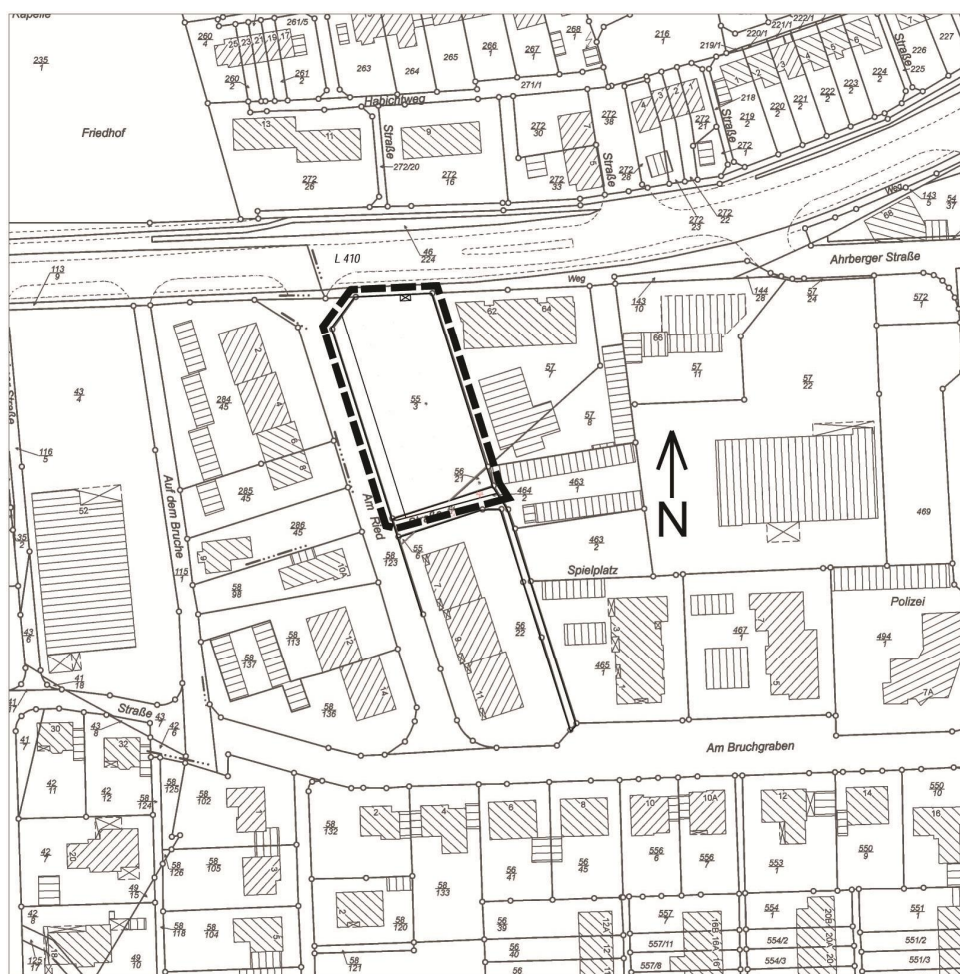
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Sarstedt, südlich der „Hildesheimer Straße“ (L 410) und östlich der Straße „Am Ried“ (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 55/3, 56/21 und 464/B (Teilfläche des bisherigen Flurstücks 464/2) der Flur 5 der Gemarkung Sarstedt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereichs der Stadt Sarstedt und ist derzeit unbebaut.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnhäuser, entlang der „Hildesheimer Straße“ ist eine gemischte bauliche Nutzung zu verzeichnen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt, da eine gemischte Baufläche auch Wohnen und Serviceeinrichtungen beinhalten kann.

2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ überplant, der hier ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und – im Bereich des Flurstücks 464/2 – Straßengrundstücksflächen festsetzt. In der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Zulässig ist eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen in offener Bauweise. Entlang der Straße „Am Ried“ sind in einer Breite von 4 m Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Sarstedt zu belasten sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig ausgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ in dem Bereich, der durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ überdeckt wird, außer Kraft gesetzt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Sarstedt. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Sarstedt.
- b) Die im Plangebiet zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt 980 qm und liegt damit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2.4 Archäologischer Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass in den unbebauten Zonen des Bebauungsplangebiets das Auftreten archäologischer Bodenfunde nicht auszuschließen ist. Die §§ 12-14 Nds. Denkmalschutzgesetz sind entsprechend zu beachten.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das im Bebauungsplangebiet befindliche Grundstück ist zurzeit unbebaut, Eigentümer dieses Grundstücks ist die Kreiswohnbau Hildesheim GmbH. Das Flurstück 464/B, eine Teilfläche des bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstücks 464/2, soll zum überwiegenden Teil hinzuerworben werden,

ein paar Quadratmeter des Flurstück 464/B sollen dem östlich benachbarten Grundstück zugeschlagen werden.

Um die derzeit auf Grund der relativ großen Baulücke unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, soll hier eine Wohnnutzung mit einem angegliederten Service- und Dienstleistungsbereich entstehen. Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bebauungsentwurf vor. Um die bauliche Nutzung des Grundstücks konkret festzulegen, stellt die Stadt Sarstedt gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen, Details der Bebauung werden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ ist erforderlich, weil die Stadt Sarstedt die Durchführung der geplanten Wohnungen mit einem Servicepunkt wünscht; die geplante Bebauung weicht in Teilbereichen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ ab, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aber nicht erteilt werden.

In der Stadt Sarstedt besteht ein großer Bedarf an barrierefreiem Wohnraum bzw. an Wohnungen mit Betreuung, um insbesondere auch für ältere Menschen geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Auf Grund der Änderungen in der demographischen Struktur steigt der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung stark an. Damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können, muss diese auch barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Dem Strukturwandel ist Rechnung zu tragen und dafür zu sorgen, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, der den Anforderungen der älteren Menschen, aber auch anderen Menschen mit Gebrechen und Behinderungen gerecht wird. Um den Bewohnern zudem Service und Dienstleistungen auf kurzen Wegen bieten zu können, ist die Aufnahme von Einrichtungen dieser Art in dem der „Hildesheimer Straße“ zugewandten Teil des Gebäudes vorgesehen.

In dem geplanten Neubau sind ca. 25 Wohnungen und im Erdgeschossbereich eine Servicestation vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die geplante Anlage ergänzt innerhalb des Stadtteils u.a. die Versorgung für Menschen, die ein Betreuungsangebot mit Wohnungen in der „zweiten Lebenshälfte“ benötigen.

Ziel der Stadt Sarstedt ist es, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im innerstädtischen Bereich dringend benötigten Wohnraum, auch mit der Möglichkeit der Betreuung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen der gem. § 1 a BauGB für die städtebauliche Entwicklung geltende

Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführender Maßnahmen zur Innenentwicklung berücksichtigt werden.

Daneben ist es Ziel der Stadt Sarstedt, die vorgesehene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die städtebauliche Situation bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild im Eckbereich der Straßen „Hildesheimer Straße“ und „Am Ried“ erheblich zu verbessern.

Die Wohnungseigentümer des an der gegenüber liegenden Straßenseite der Straße Am Ried benachbarten Wohngebäudes haben mitgeteilt, dass sie einen Wärmeverlust durch mehr Schatten befürchten. In Bezug auf die Verschattung der Nachbargrundstücke bringt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 aber Vorteile gegenüber der bisherigen Rechtslage. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hildesheimer Straße – Süd“ sieht hier eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen vor, die Höhe der Gebäude ist nicht begrenzt. Die mögliche Bebauung geht damit über die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 vorgesehene und zulässige Bebauung hinaus, denn bereits heute sind in dem Plangebiet Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig, darüber hinaus ist oberhalb dieser Geschosse ein zusätzliches Geschoss zulässig, solange es eine lichte Höhe von 2,20 m über nicht mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des Gebäudes hat. Das in dem Bebauungsplangebiet Nr. 62 vorgesehene Gebäude darf dagegen nur in einem Bereich bis zu 25 m von der Straßengrundstücksgrenze der „Hildesheimer Straße“ eine größere Höhe erreichen. Die bisher zulässigen Gebäude können mit einem geneigten Dach höher werden als das in dem Bebauungsplan Nr. 62 vorgesehene Gebäude, für das die zulässigen Höhen des Gebäudes und des Erdgeschossfußbodens beschränkt ist (siehe Punkt 3.2 der Begründung). Vergleichbare Einschränkungen enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 nicht, so dass die Gebäude höher aus dem Gelände aufragen dürften.

Außerdem befürchten die Anwohner höhere Belastungen durch den aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehr, insbesondere bei der Einrichtung von Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben; es sei mit Rückstaus in der gesamten Straße Am Ried und höheren Lärm- und Umweltbelastungen zu rechnen. Die Wohnqualität und der Wert der Eigentumswohnungen würden gemindert.

Das Plangebiet ist jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 12 bereits für eine verdichtete Bebauung – entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung – vorgesehen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung bereits heute neben Wohngebäuden auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind weitere Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden

Verkehrsbelastungen liegen also in dem Rahmen, der durch die heute bereits zulässige Nutzung zu erwarten ist. Außerdem fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein, die durch die gemischte bauliche Nutzung östlich des Plangebietes wesentlich geprägt ist. Der von dem geplanten Bauvorhaben zu erwartende Verkehr ist relativ gering und vertretbar. Unzuträgliche Belastungen für die benachbarten Grundstücke und Rückstaus auf der gesamten Länge der Straße „Am Ried“ sind nicht zu erwarten. Außerdem handelt es sich hier in Anbetracht der nördlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße (L 410) und der östlich bereits vorhandenen, zum Teil verkehrsintensiven Nutzungen nicht um ein bisher unbelastetes und besonders ruhig gelegenes Wohngebiet mit erhöhtem Schutzanspruch. Eine Minderung der Wohnqualität und des Wertes der Eigentumswohnungen ist gegenüber der durch den Bebauungsplan Nr. 12 bereits bestehenden Rechtslage und seiner Bebauungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Aus Sicht der Grundstücksnachbarn ist es sicherlich bedauerlich, dass das Grundstück im Plangebiet nun bebaut wird, es besteht aber kein Rechtsanspruch auf eine dauerhafte Freihaltung benachbarter Grundstücke.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird „Wohnen mit Serviceleistungen“ festgesetzt. Damit wird die geplante Nutzung beschrieben und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, Wohnungen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- gastronomische Betriebe, Kiosk,
- Betriebe / Praxen für die medizinische Versorgung, Apotheke,
- soziale Einrichtungen,
- Stellplätze, Tiefgaragen,
- Nebenanlagen.

Durch diesen Nutzungskatalog werden neben dem Wohnen mit den zugehörigen Nebenanlagen auch Service- und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen, die von den Bewohnern im Plangebiet und in der Umgebung genutzt werden können.

Die zulässige Grundfläche beträgt für Hauptgebäude einschließlich Tiefgarage maximal 980 qm, für Stellplätze, Tiefgaragenrampe, Zufahrten und Nebenanlagen maximal 250 qm. Die baulichen Anlagen dürfen in einem Bereich bis zu 25 m von der Straßengrundstücksgrenze der „Hildesheimer Straße“ eine Höhe

(Oberkante) von 13,00 m, im übrigen Plangebiet eine Höhe (Oberkante) von 10,00 m oberhalb des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten, wobei die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 68,50 m üNN, also nur wenige Zentimeter höher als das Gelände an der nördlichen Plangebietsgrenze, liegen darf. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und untergeordnete Bauteile, weil sie nur sehr geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Mit diesen Maßen wird die zulässige Größenordnung des Gebäudes und der zugehörigen Nebenanlagen ausreichend definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

Weitere Angaben über die Bebauung und Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried“ wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sarstedt abgeschlossen. Bestandteil dieses Durchführungsvertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Plangebiet regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen, ein Plan mit Ansichten und ein Plan mit Schnitten des vorgesehenen Gebäudes.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit ca. 25 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, sodass Wohnungen sowohl für Einzelpersonen als auch für Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden. Außerdem sollen in dem Gebäude Service- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden. Das Gebäude weist zum überwiegenden Teil drei Geschosse, im Eckbereich „Hildesheimer Straße“ / „Am Ried“ vier Geschosse auf.

An der Westseite des Grundstücks werden einige Stellplätze angelegt. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, die das Grundstück in Teilen unterbaut. Außerdem ist ein Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern etc. vorgesehen. Der übrige Grundstücksbereich dient als Garten bzw. Terrasse.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt dem Plangebiet eine für den Naturschutz und die Landschaftspflege nur sehr geringe Bedeutung zu. Das Grundstück im Plangebiet ist unbebaut und liegt zurzeit brach. Im Eckbereich „Hildesheimer Straße“ / „Am Ried“ sind zwei Bäume vorhanden. Die Umgebung ist durch eine dichte innerstädtische Bebauung geprägt.

Aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" kein Ausgleichsbedarf. Das Grundstück ist gemäß § 30 BauGB auch heute schon bebaubar. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" gegenüber der Grundfläche, die durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ ermöglicht wird (rd. 1.133 qm), geringfügig um ca. 100 qm erhöht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" wird gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt, die zulässige Grundfläche beträgt weit unter 20.000 qm. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. der Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grunde ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" ermöglichte zusätzliche Versiegelung.

Um eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Diese Festsetzung wird im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Hildesheimer Straße Süd“ übernommen. Auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse und der innerstädtischen Lage des Plangebietes wird aber auf die Festsetzung von standortheimischen Gehölzen verzichtet, um unter Berücksichtigung des Nachbarnschutzes eine größere Auswahl an Gehölzen an diesem Standort realisieren zu können.

3.5 Immissionsschutz

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" vorgesehenen Nutzungen und Stellplätze sind keine unzuträglichen Schallbelastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Die an der Straße „Am Ried“ vorgesehenen Stellplätze sind wegen der in der Umgebung bereits vorhandenen Verkehrsimmissionen unproblematisch. Alle übrigen Stellplätze befinden sich unterirdisch in einer Tiefgarage.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der ausgebauten Stadtstraße „Am Ried“ aus. Stellplätze sind sowohl an der Westseite des Grundstücks als auch in einer Tiefgarage vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Sarstedt GmbH (WSG).

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt wie bisher durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen.

Das *Niederschlagswasser* wird den Regenwasserkanälen in den umliegenden Straßen zugeleitet.

Diese Kanäle verlaufen z.T. innerhalb des Plangebietes. Entsprechend ist an der Westseite des Grundstücks eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sarstedt ausgewiesen. Auf den festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Ein- und Ausfahrtrampen einer Tiefgarage angelegt werden.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.on-Avacon.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Hildesheim.

3.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.9 Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Wohnen mit Serviceleistungen Am Ried" entstehen der Stadt Sarstedt keine Kosten.

Sarstedt, den 14.05.2012

L.S.

Gez. Wondratschek
Der Bürgermeister