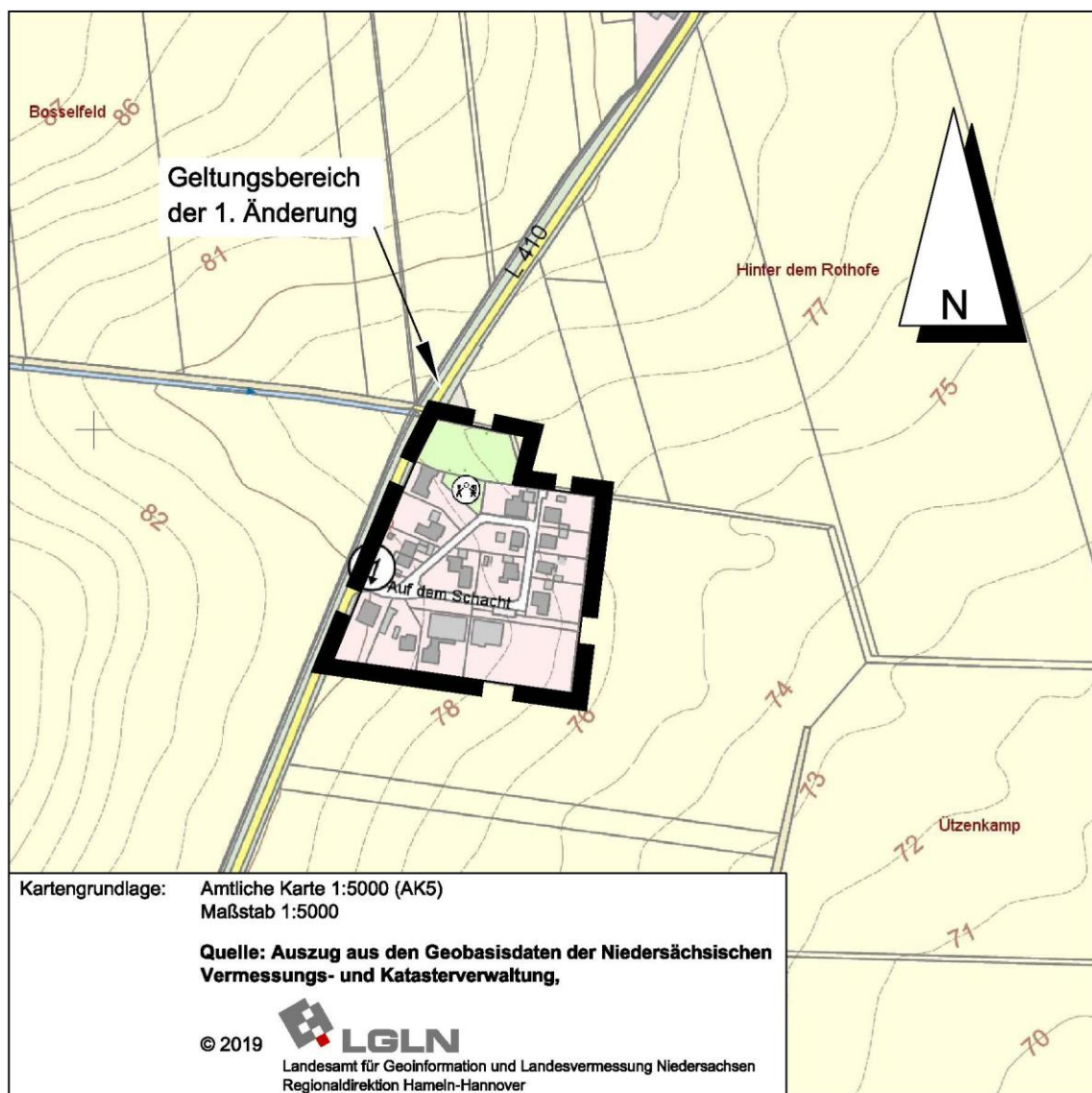


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
24.11.2020			

STADT SARSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 „SCHIEFERKAUTE“
1. ÄNDERUNG IM OT GÖDRINGEN



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schieferkaute" im Ortsteil Gödringen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung beinhaltet eine Siedlung östlich der Landesstraße 410 zwischen Gödringen und Hotteln. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die „1. Änderung und bislang nicht genehmigte räumliche Teile“ des Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt beinhaltet für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung und den Symbolen „Spielplatz“ und „Versorgung: Elektrizität“. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung im Osten Mischgebiete und im Westen Allgemeine Wohngebiete fest, die zwei- bzw. eingeschossig bebaut werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind verhältnismäßig eng gefasst und werden zum Teil durch Baulinien, an die herangebaut werden muss, begrenzt.

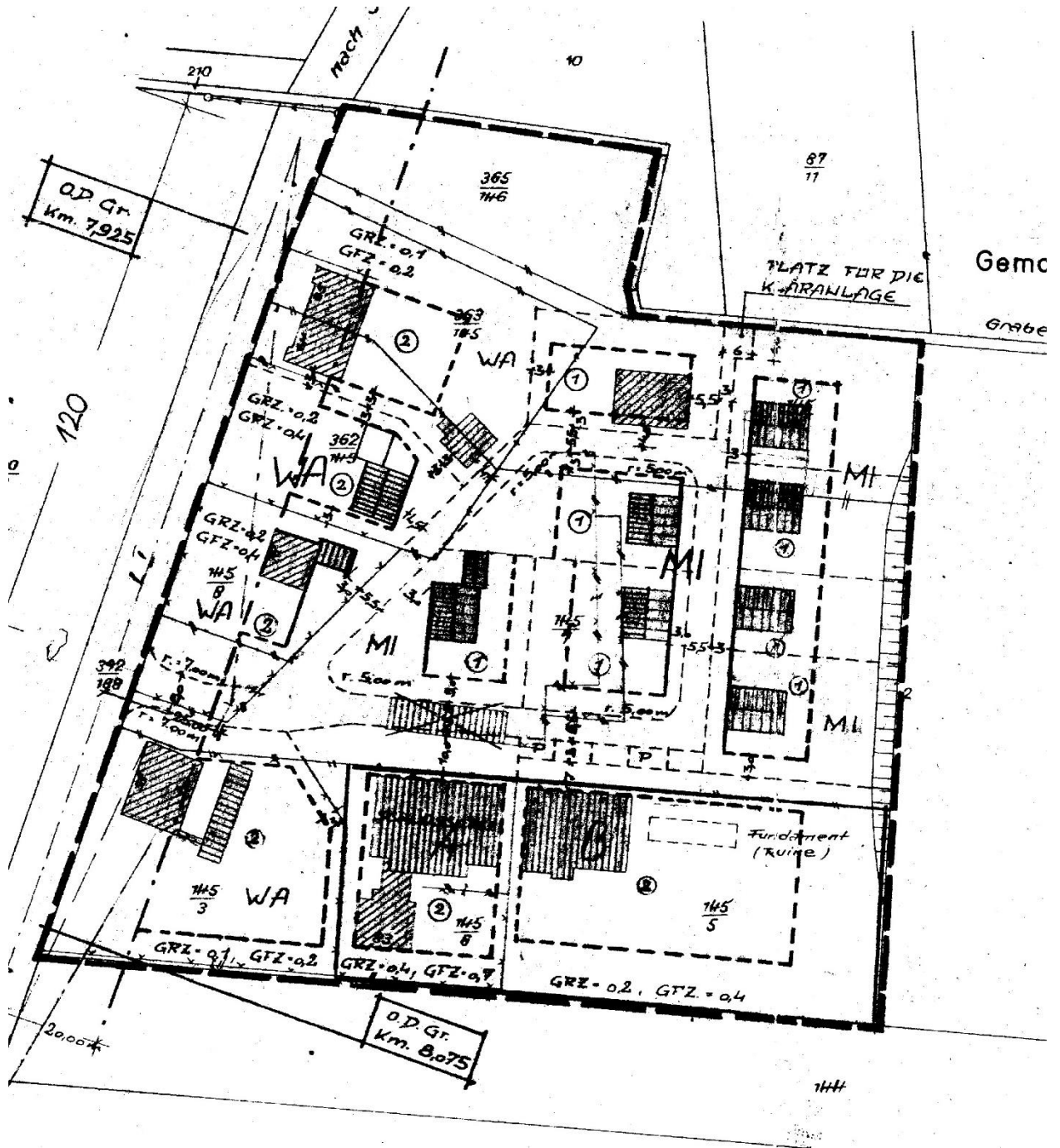
Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Gebäude sind von Hausgärten umgeben, die vereinzelte größere Laubbäume beinhalten. Der Nordrand des Gebietes ist durch eine Gehölzfläche geprägt. Davon abgesehen hat das Gebiet keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Qualität des Landschaftsbildes. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft entsprechende Aussagen; ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Im Übrigen wird hierzu auf den Umweltbeitrag des Landschaftsarchitekten Uwe Michel, Hildesheim, verwiesen, in dem ausführlich auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen wird und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Ausschnitt Bebauungsplan Gödringen Nr. 2 „Schieferkaute“, M 1:1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Eine Weiterentwicklung der Siedlung um die Straße „Auf dem Schacht“ ist unter den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Insbesondere die Festsetzung von Mischgebieten in einem großen Teil des Planbereiches lässt sich nicht umsetzen, weil der Bedarf an einer solchen Mischung aus Gewerbe und Wohnen nicht besteht. Dem trägt auch die Flächennutzungsplanung Rechnung, die hier bereits nur noch eine Wohnbaufläche vorsieht. Es werden daher durchgehend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durchgehend einheitlich festgesetzt. Einen Anlass oder eine Notwendigkeit zur Unterscheidung von ein- und zweigeschossiger Bebauung und damit zu einer Ungleichbehandlung der einzelnen Gebiete werden nicht mehr gesehen. Eine Grundflächenzahl wird ebenfalls einheitlich festgesetzt; sie soll eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen sollen zusammengefasst und vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebiete zu erreichen. Auch zur Landesstraße kann die überbaubare Fläche erweitert werden, soweit die Straße hier innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft. Ansonsten wird der straßenrechtliche Mindestabstand zur Landesstraße übernommen, weil kein Erfordernis gesehen wird, hiervon abweichen zu wollen. Auf Baulinien wird zukünftig verzichtet, weil keine Notwendigkeit mehr gesehen wird, Gebäude innerhalb von Baugrundstücken in eine bestimmte Lage zu zwingen.

Das Gebiet wird durch die Straße „Auf dem Schacht“ ausreichend erschlossen. Einen Bedarf an zusätzlicher Verkehrsfläche gibt es nicht. An der Landesstraße ist eine Bushaltestelle vorhanden, die von Buslinien zur Stadtbahnendhaltestelle und zum Bahnhof in Sarstedt sowie zum S-Bahnhof in Algermissen bedient wird.

Aufgrund der westlich angrenzenden Landesstraße 410 und der weiter östlich verlaufenden Bundesautobahn 7 wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH, Garbsen, erstellt. Danach werden entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb denen je nach Nutzung bestimmte Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden eingehalten werden müssen. Die Berücksichtigung dieser Lärmpegelbereiche ist bei der Gebäudeplanung zu nachzuweisen. Zusätzliche dämmende Maßnahmen wie zum Beispiel eine schallmindernde Einfriedung kann bei Nachweis entsprechend berücksichtigt werden.

Dem Ziel des Flächennutzungsplanes der Eingrünung des Ortsrandes wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft entsprochen. Die Gehölzfläche im Norden des Änderungsbereiches wird innerhalb eines vorhandenen Gartengrundstückes als zu erhalten festgesetzt, um deren Funktion für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren.

Ein Spielplatz ist im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine Fläche hierfür steht nicht zur Verfügung.

Im Norden des Änderungsbereiches ist eine Transformatorenstation vorhanden, die entsprechend festgesetzt wird.

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.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	2,2480 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	2,0715 ha
Verkehrsfläche	0,1765 ha

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Schieferkaute"

vom bis einschließlich

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

Sarstedt, den

Bürgermeisterin