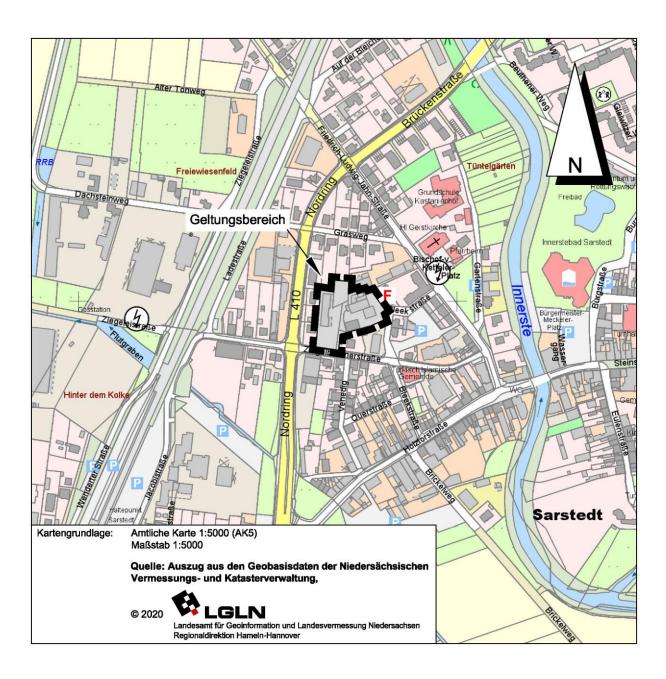
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
22.3.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		

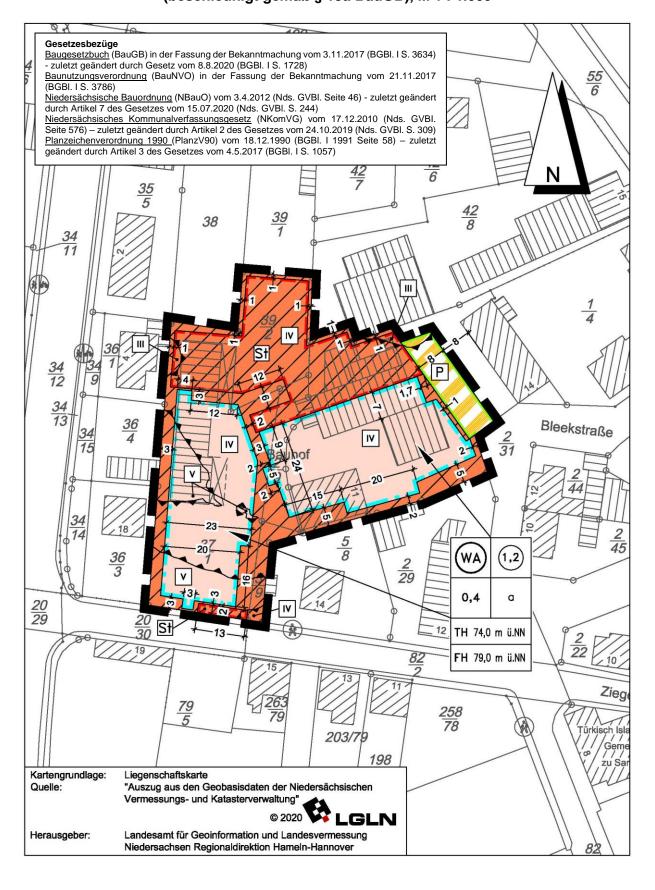
STADT SARSTEDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NR. 67 "ALTER BAUHOF"

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Alter Bauhof" (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), M 1 : 1.000



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)

(1,2)

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

u

Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 74,0 m ü.NN Traufhöhe als Höchstmaß

FH 79,0 m ü.NN Firsthöhe als Höchstmaß

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Р

Privatstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



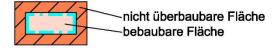
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



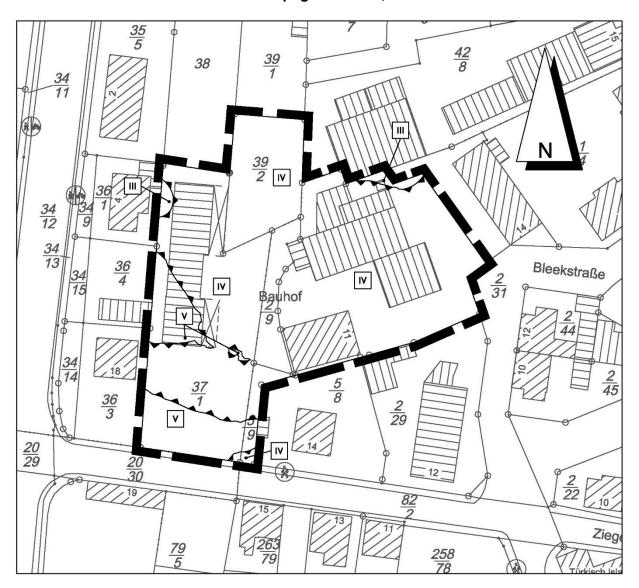
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A)/m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)



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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Alter Bauhof" (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), Übersicht Lärmpegelbereiche, M 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 2. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf mehr als 50 m betragen.
- 3. Die durch **TH** angegebene maximale Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über Normal Null darf nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Traufen bzw. Attiken von Treppenhäusern (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- 4. Die durch **FH** angegebene maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des Firstes über Normal Null. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, die über den First hinausragen dürfen (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. im Bauamt der Stadtverwaltung, Steinstr. 22, 31157 Sarstedt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel R'W,res [dB]	Erforderliches resul- tierendes Schalldämm- maß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- räume	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 – 75	45	40

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6. Es sind insgesamt 10 Stück höherwachsende Laubbäume jeweils als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern die Bäume in Pflasterflächen o.ä. positioniert werden, muss die Größe der Baumscheibe mindestens 10 m² betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 <u>Geltungsbereich</u> Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 67 "Alter Bauhof" der Stadt Sarstedt.

§ 2 Stellplätze

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. Garageneinstellplatz anzulegen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

- 1. Es sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.
- 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBI. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 "Alter Bauhof", bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 12.7.2021

Siegel

gez. Brennecke Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 9.9.2021 die Aufstellung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8.8.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 12.7.2021

Siegel

gez. Brennecke Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Sarstedt Flur: 15 u. 17

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachser

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-279-2019 vom 3.3.2020).

Hildesheim, den 30.6.2021.....

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2020

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am 9.9.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.8.2020 ortsüblich bekanntgemacht

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 17.8.2020 bis 25.9.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 12.7.2021

Siegel

gez. Brennecke Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am 15.6.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 12.7.2021

Siegel

gez. Brennecke Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.7.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit am 17.7.2021 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 19.7.2021

Siegel

gez. Brennecke Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- 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. 2a Vorhabenbezogenen BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Beschränkte Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Alter Bahnhof" mit Begründung am 14.12.2020 zugestimmt und ein beschränktes Auslegungsverfahren nach § 4a (3) Satz 4 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der beschränkten öffentlichen Auslegung wurden am 6.2.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Alter Bauhof" mit Begründung hat vom 16.2.2021 bis 19.3.2021 erneut gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB öffentlich ausgelegen.

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 "Alter Bauhof" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich der Stadtmitte Sarstedts zwischen der Ziegelbrennerstraße im Süden und der Bleekstraße im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Sarstedt ist in der Landes-Raumordnung als Mittelzentrum festgelegt. Das Regionale Raumordnungsprogrammes (RROP) 2016 für den Landkreis Hildesheim sieht als Schwerpunktaufgabe die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vor, die sich vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen soll. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Planbereich als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich" bezeichnet.

Darüber hinaus sind grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen der Raumordnung und Landesplanung durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche mit dem Symbol für eine Transformatorenstation dar. Aufgrund des Planungsziels dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, die im Folgenden dargestellt wird. Eine Transformatorenstation muss hier nicht mehr dargestellt werden.

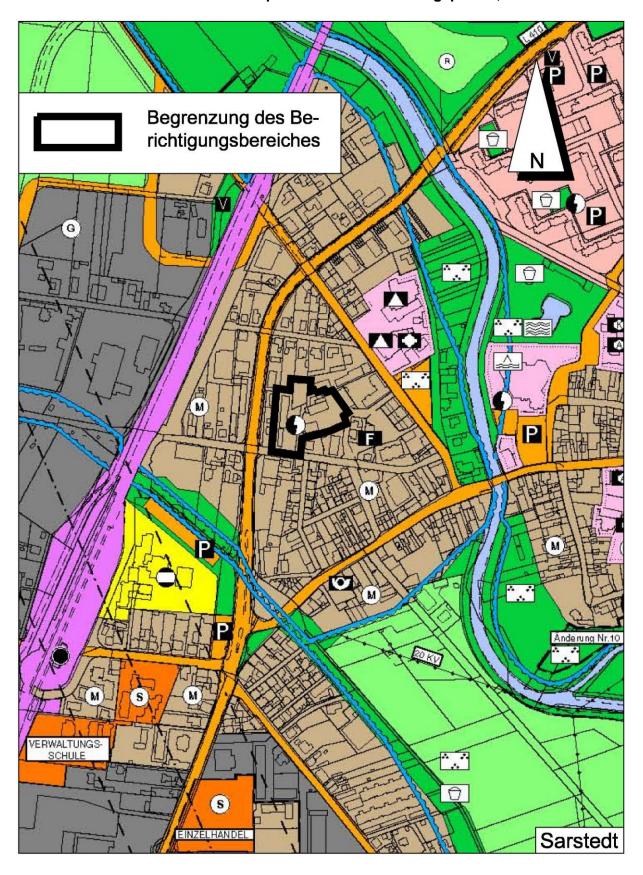
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft in diesem Teil der Sarstedter Innenstadt ausführlich dargestellt wird.

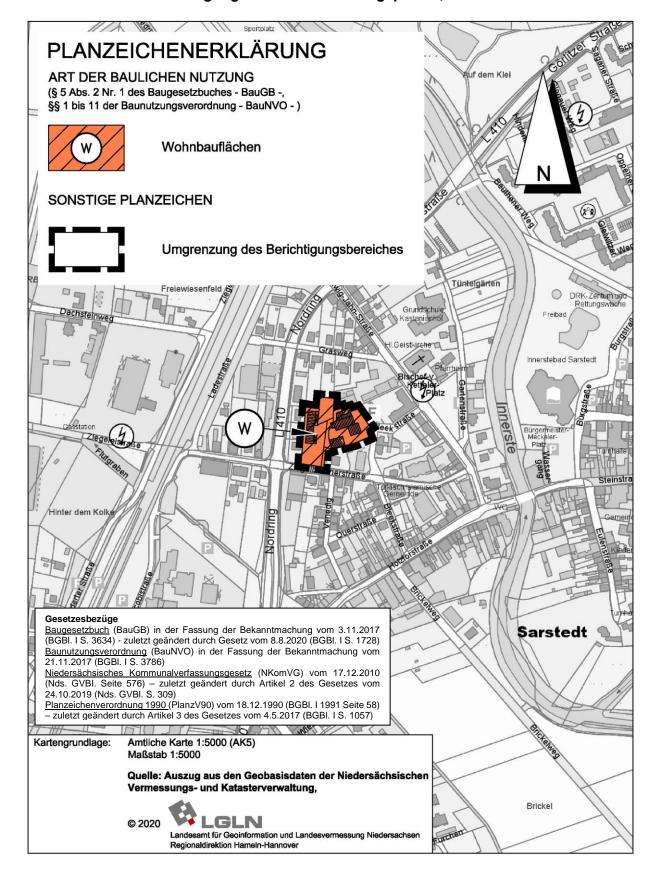
2.4 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Innerste mit einer Wahrscheinlichkeit einer hundertjährigen Überschwemmung (HQ100). Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Inanspruchnahme des potentiellen Stauraums gegenüber der bisherigen Bebauung nicht größer wird.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



2.5 Denkmalschutz

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim ist hier aufgrund der innerstädtischen Lage mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Alle Erdarbeiten als auch die Abbrucharbeiten ab Oberkante Gelände im Baugebiet seien denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und voraussichtlich archäologisch zu begleiten.

2.6 Bodenplanungsgebiet

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass das Vorhaben sich innerhalb der Innersteaue im Landkreis Hildesheim befindet. Der Kreistag habe die "Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Innersteaue im Landkreis Hildesheim" (kurz: BPG-VO) verabschiedet. Damit reagiere der Landkreis Hildesheim auf die rechtlichen Konsequenzen, die sich mit der Bodenschutzgesetzgebung durch Bund und Land seit 1998 und aus den vorgefundenen Schwermetallbelastungen ergeben, welche durch den tausendjährigen Bergbau im Harz hervorgerufen worden seien. Das betreffende Vorhaben befinde sich im Teilgebiet 3 BPG-VO. Für den Fall, dass ausgehobenes oder abgeschobenes harztypisches Bodenmaterial anfalle, sei es entsprechend den Vorgaben der Verordnung zu behandeln. Dies gelte nicht, soweit gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim nachgewiesen werde, dass im Einzelnen keine bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen durch die Schadstoffe Blei, Cadmium und Zink vorliegen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund der Aufgabe der Nutzung durch den Bauhof und die Feuerwehr soll über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nachnutzung dieses innerstädtischen Baugebietes geregelt werden.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. der Nachnutzung einer ansonsten entstehenden Nutzungsbrache im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden noch Änderungen am Planentwurf vorgenommen, weil für geplante Gartenhäuser als Abstellräume die überbaubare Fläche erweitert werden musste. Bis auf die notwendige Zufahrt des Planbereiches von Osten her wird die Fläche vor dem ehemaligen Feuerwehrhaus, dessen Nachnutzung noch nicht geklärt ist, aus dem Planbereich herausgenommen. Da dies nicht die Grundzüge der Planung berührt, wird ein Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt, innerhalb dessen die von dieser Planänderung Betroffenen unterrichtet werden und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu gegeben wird.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil es sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den durch vorhandenes Wohnen geprägten Siedlungsbereich einfügt. Dies schließt ein, dass neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind bzw. unter anderem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, soweit das dem zwischen der Stadt Sarstedt und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die die Innenentwicklung mit angemessener Verdichtung fördert. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Neubauland am Ortsrand verringert werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 75 % ist höher als der laut Baunutzungsverordnung grundsätzliche Wert von 50 %, weil aufgrund der beengten innerstädtischen Lage zugunsten der angestrebten Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum eine möglichst sparsame Bodennutzung erreicht werden soll. Die festgesetzten Bauhöhen beziehen sich auf Normal-Null (NN); die Grundstückszuwegungen im Osten und Südwesten liegen vergleichsweise jeweils bei einer NN-Höhe von 63 m.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand auch länger als 50 m werden dürfen. Damit soll eine platzsparende Bebauung innerhalb des Planbereiches ermöglicht werden.

Die Baugrenzen entsprechen dem geplanten Vorhaben, mussten aber nach der öffentlichen Auslegung noch einmal für Gartenhäuser als Abstellräume ergänzt werden.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten über eine Privatstraße von der Bleekstraße sowie zusätzlich fußläufig von Süden von der Ziegelbrennerstraße aus. Die Festsetzung gebietsinnerer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Stellplatzanzahl je Wohneinheit wird begrenzt, weil davon auszugehen ist, dass in dieser zentralen Lage und unter Berücksichtigung der Bereitstellung von Wohnungen für die öffentliche Förderung einkommensschwacher Haushalte damit ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen Bedarf und Flächenverbrauch gefunden wird, zumal zusätzlich Stellplätze für car-sharing-Fahrzeuge vorgesehen werden.

Carports oder Garagen werden nicht vorgesehen. Die Stellplätze dienen ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes.

Der Bahnhof Sarstedt mit S-Bahnverbindungen nach Hannover und Hildesheim sowie mit dem Metronom nach Göttingen befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m. Neben einer Buslinie, die die Sarstedter Stadtteile anfährt, gibt es weiterhin eine Buslinie nach Algermissen.

3.5 Grün

Der Planbereich ist bislang dicht bebaut. Lediglich an der Ziegelbrennerstraße stehen zwei Bäume, die erhalten bleiben können.

Die grünbezogene Festsetzung ergibt sich aus den Vorschlägen des Umweltbeitrags, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

Aufgrund der bereits bestehenden Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt wird der Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen in Planbereich nicht zusätzlich noch einmal festgesetzt.

Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen sind nach § 9 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass bei einer Begehung durch die Naturschutzbehörde auf dem Grundstück Brutvögel unterschiedlicher Arten festgestellt wurden. Diese nutzen offensichtlich als Niststätten nicht nur die vorhandenen Bäume und Sträucher, sondern auch die bestehenden Gebäude (festgestellt z.B. Hausrotschwanz), sowie direkt mit den Fassaden verbundene Vegetation und Kletterpflanzen. Im Rahmen der überschlägigen Umweltprüfung durch den Vorhabenträger wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen innerhalb der Gebäude festgestellt. Dennoch weisen diese, aufgrund zahlreich vorhandener Spalten und Hohlräume, eine Eignung als Ruhestätte für Fledermäuse auf - zumindest als Tagesquartiere für einzelne Exemplare im Sommer. Das Tötungsverbot für streng geschützte Tierarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG erstrecke sich auch auf diese Einzeltiere. Um einen Verstoß gegen die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sei der Gebäudeabriss daher, analog zu der ohnehin bestehenden gesetzlichen Regelung für die Gehölzentfernung, ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft zu der innerstädtischen Umgehungsstraße "Nordring" und der Bahnstrecke Sarstedt – Hannover wurde von der AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach werden so genannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt, innerhalb derer bestimmte Anforderungen an den Schalldämmwert von Außenbauteilen gestellt werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Dem Vorschlag einer 15 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand wird nicht gefolgt, weil die Überschreitung des Orientierungswertes tags durch Gewerbelärm lediglich nicht wahrnehmbare 1 db(A) beträgt. Dies wird als hinnehmbar beurteilt, zumal es sich lediglich um einen Orientierungswert handelt, nicht jedoch um einen zwingend geltenden Festwert. Der Bau einer solchen Wand im Vergleich zum Schutzgewinn wird als unverhältnismäßig beurteilt.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Zu Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, wird ein Gutachten erstellt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach entsprechender Untersuchung mitgeteilt, dass für den Planbereich kein Handlungsbedarf bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits sichergestellt.

Die öffentliche Wasserversorgung stellt eine Löschwassermenge von 48 cbm/h zur Verfügung. Ein evtl. höherer Löschwasserbedarf muss z.B. durch Zisternen oder Löschwasserbrunnen gedeckt werden. Ein entsprechendes Brandschutzkonzept liegt vor und wird zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass gegenüber der bisherigen Nutzung eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,4981 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67

"Alter Bauhof"

vom 16.2.2021 bis einschließlich 19.3.2021

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

Siegel

Bürgermeisterin

Vorhaben- und Erschließungsplan



Meelbaumstraße 8 D - 30165 Hannover T: 0511 / 27 85 92-0 F: 0511 / 27 85 92-29 info@architekten-rtw.de www.architekten-rtw.de

Deutsche Bank AG

IBAN: DE23 2507 0024 0034 8375 00

BIC: DEUTDEDBHAN

Finanzamt Hannover Mitte Steuer-Nr: 25 / 204 / 09007 USt-IdNr: DE 307 57 30 28

Geschäftsführer: Andreas Koch Karl Prange

1925 – KWG Sarstedt – "Alter Bauhof" Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern

Bleekstraße/Ziegelbrennerstraße, 31157 Sarstedt

Bauherr: KWG Hildesheim mbH, Kaiserstr. 15, 31134 Hildesheim

Erläuterungen

Allgemein

Das Projekt Sarstedt Bleekstraße umfasst den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, die sich ca. im 60°-Winkel auf dem Grundstück zueinander positionieren. Das neue Gebäudeensemble aus zwei identischen Sechs-Spännern mit 3 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss positioniert sich städtebaulich markant auf dem Baufeld und führt einen Dialog mit dem weiteren unmittelbaren benachbarten Umfeld – 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung– sie definiert die städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Gestaltungsparameter für die neue Hausgruppe, die sich selbstbewusst, offen und modern präsentiert.

Das westlich auf dem Grundstück befindliche Haus A beinhaltet 24 Wohneinheiten mit einer Ost-West-Ausrichtung. Die 24 Wohnungen von Haus B besitzen eine Nord-Süd-Ausrichtung. Nördlich der beiden Baukörper sind die Stellplätze angeordnet. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung westlich der Stellplatzanlage wird ein 1,80 m hoher, lichtundurchlässiger Zaun vorgesehen. Außerdem befinden sich 48 Abstellräume im Außenraum, die sich den Eingangsbereichen bzw. den Terrassen vorlagern. Beide Wohnkörper sind über einen Fußweg miteinander verbunden. Nahe der Eingangsbereiche sind Fahrradabstellplätze geplant.

Die Wohngebäude nehmen klassische Elemente der Moderne auf und interpretieren sie im Zusammenspiel mit der Umgebung neu: leichte Strukturierung der geklinkerten Fassadenoberflächen angemessene Fensterflächen im Maßstab gegliedert und die sich daraus entwickelnden in den Freiraum auskragenden Balkone sind Charakteristika der neuen Wohngebäude.

Weitläufige großzügige Wohnräume, minimierte Flurflächen, gebündelte Nebenraumzonen und großzügige Bäder zeichnen die Charakteristika der Grundrisse aus. Großzügige Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45, 60, 75 und 85m² verteilen sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss. Die teils durchgesteckten Grundrisse ermöglichen die Erlebbarkeit von ruhigen baumbestandenen Grünflächen versus öffentlichen Raum.

Allen Mietern steht in ausreichender Größe, leicht erreichbar und gut zugänglich abschließbarer, überdachter Abstellraum für z.B. Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen oder Sonstiges in der Wohnung und im Außenraum zur Verfügung.

Gestaltung

Die Giebelfassaden der beiden Gebäude zeichnen sich durch einen Fassadenrücksprung im Bereich der Fenster aus. Die Balkone sind zentriert angeordnet und im gleichen Fassadenmaterial verkleidet

wie der zurückspringende Teil. Im Bereich des Dachgeschosses sind drei schmale Fenster in der Klinkerfassade zentriert angeordnet.

Die West-Ansicht von Haus A bzw. die Nord- Ansicht von Haus B ist geprägt durch einen Flachdachbereich, der Treppenhaus, Fluchttreppe und Fahrstuhlschacht aufnimmt, einen zwei-geschossigen Eingangsbereich und einen Rettungsbalkon. Der Eingangsbereich markiert sich durch eine andere Materialität und seinen Rücksprung in der Fassade. Der Rettungsbalkon nimmt diese Materialität ebenfalls auf. Ansonsten gestaltet sich diese Fassadenseite eher geschlossen.

Im Gegensatz dazu wirkt die Ost-Fassade von Haus A bzw. die Süd-Fassade von Haus B sehr offen und symmetrisch. Auf dieser Fassade ordnen sich zwei Fassadenrücksprünge mit anderer Materialität an. Die Balkone sind jeweils zentriert in diesen Bereichen angeordnet. Rechts und links auf der Fassade befindet sich jeweils ein Block mit schmalen Fenstern verteilt auf 3 Etagen in der Klinkerfassade. Im Dachgeschoss sind 4 Dachterrassen angeordnet.

Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit

Die zwei Wohngebäude sind barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen werden barrierefrei gem. DIN 18040-2 ausgeführt. Alle Ebenen des Gebäudes werden über einen rollstuhlgerechten Personenaufzug erschlossen. Je Haus werden 3 rollstuhlgerechte Wohnungen ausgeführt.

Brandschutz

Für das Bauvorhaben wird ein Brandschutznachweis gem. §11 BauVorlVO erstellt, auf dessen Basis die Planung und Ausführung aller relevanten Bauteile erfolgt.

Der erste Rettungsweg erfolgt in beiden Häusern jeweils über einen notwendigen Treppenraum mit unmittelbarem Ausgang ins Freie im Erdgeschoss. Der zweite Rettungsweg aller Geschosse wird über anleiterbare Balkone sichergestellt. Die Rettungshöhe von 7m wird sichergestellt, wodurch keine gesonderten Aufstellflächen für Hubrettungsfahrtzeuge der Feuerwehr notwendig sind. Die Entfernung aller anzuleiternden Nutzungseinheiten zur öffentlichen Straße beträgt <50m. Die anzuleiternden Stellen können unmittelbar über die Zuwegung der Ziegelbrennerstraße oder über die Zufahrtswege der Bleekstraße erschlossen werden (Brandschutzkonzept Nr. KO-2020 / 052 - YN vom 18.05.2020 mit Revision vom 12.10.2020).

Abfallentsorgung

Für beide Gebäude sind jeweils in ausreichender Größe Abfallbehälter vorgesehen, die von den Entsorgungsfahrzeugen an der Ziegelbrennerstraße bzw. der Bleekstraße anfahrbar sind. Die Anforderungen der Abfallentsorgung sind entsprechend ausreichend berücksichtigt.

aufgestellt: Hannover, 27.10.2020 / nh

