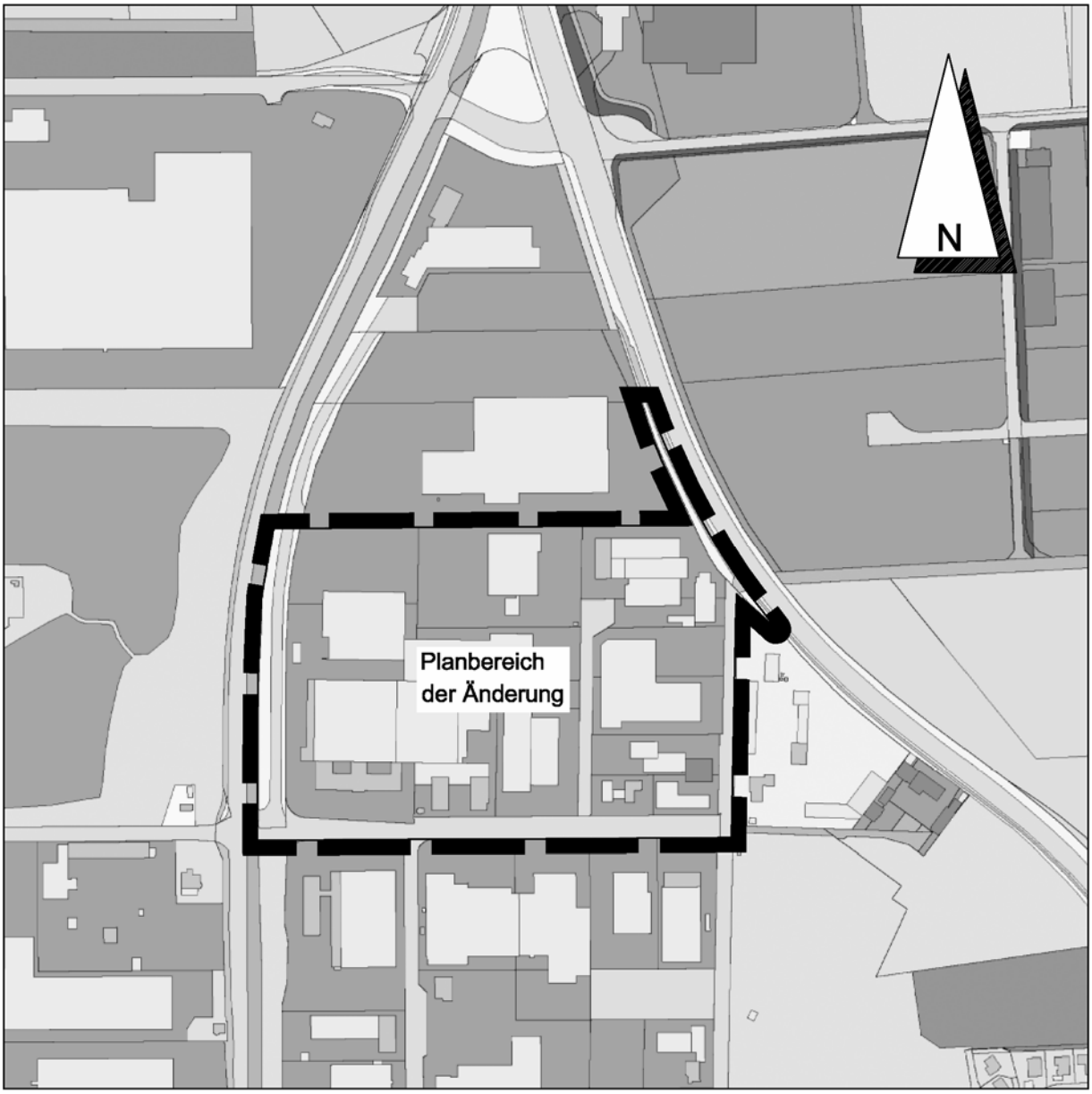
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
28.5.2009			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „BOKSBERG“ 2 ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 11 „Boksberg“, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die bislang festgesetzte Zahl der zulässigen Geschosse gestrichen und durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen von 21 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche ersetzt.

2. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl gestrichen und durch die Festsetzung einer Baumassenzahl von 10 ersetzt.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018)

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

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

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 28.12.2009

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den 28.12.2009

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Sarstedt

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

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

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hameln
-Katasteramt Hildesheim-
Hildesheim, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2008

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.04.2009 bis 21.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den 28.12.2009

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 28.12.2009

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 02.01.2010 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 05.01.2010

Siegel

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
i.A. gez. Oppermann

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 11
„Boksberg“, 2. Änderung

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Boksberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Kernstadt Sarstedt nördlich der Straße „Am Boksberg“. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde durch die nördlich und östlich aufgestellten späteren Bebauungspläne Nr. 41 „Am Nullpunkt“ und Nr. 52 „Straßenmeisterei/ Turmuhrhaus“ überdeckt und insoweit aufgehoben. Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Boksberg“ und damit auch der 2. Änderung wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche aus. Er ist in seinen Grundzügen somit von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

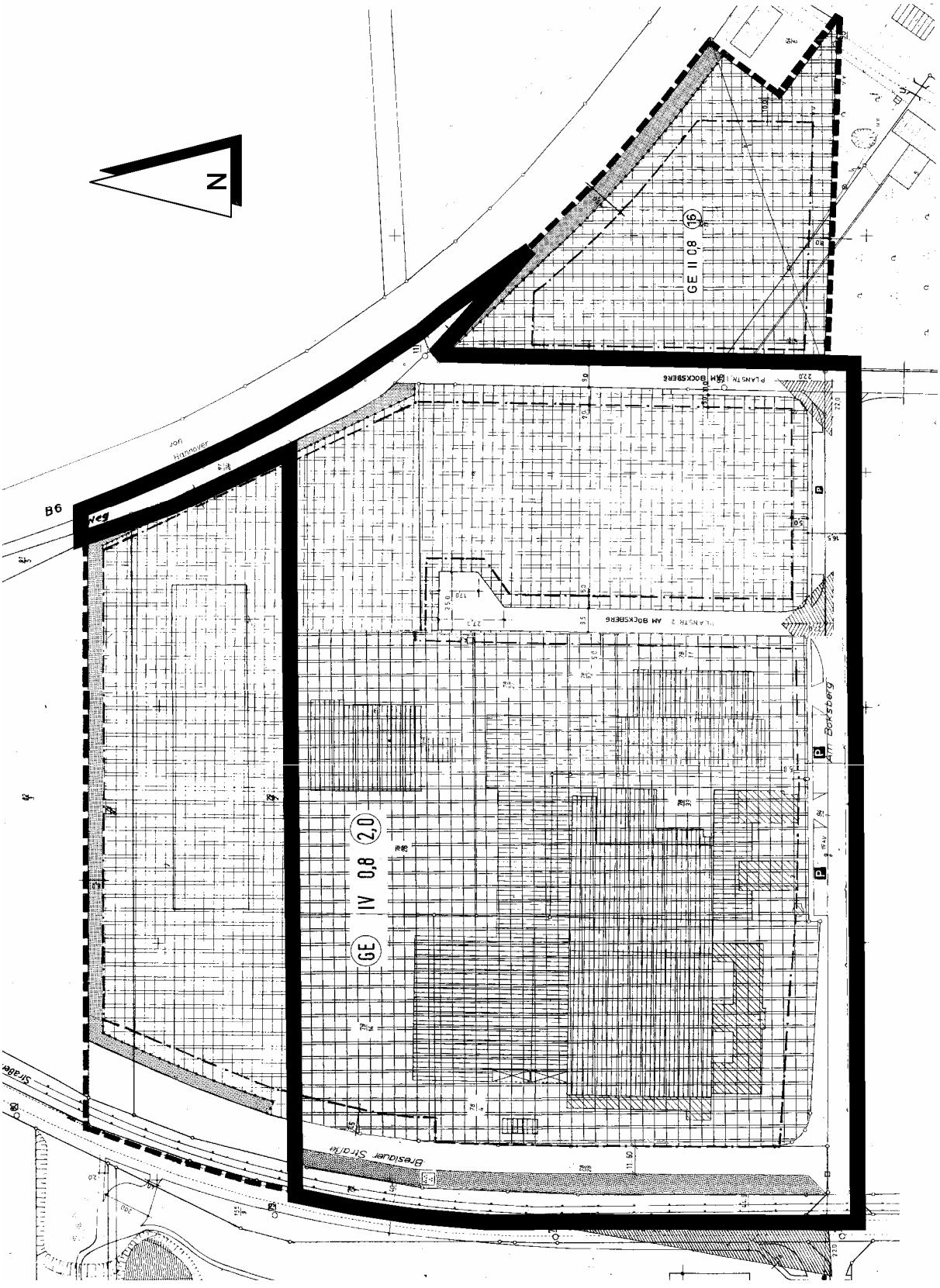
In der bislang für den Geltungsbereich der 2. Änderung gültigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war ein Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 2,0 festgesetzt, das maximal viergeschossig bebaut werden durfte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und eine Streichung so genannter Sichtdreiecksflächen. Sie wird verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und bebauten Gewerbegebietes. 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.

Verkleinerung des verbleibenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Boksberg“



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb des verbleibenden Bebauungsplanes soll eine Intensivierung der vorhandenen baulichen Nutzung zur Deckung eines entsprechenden konkreten Bedarfs ermöglicht werden.

Nachdem früher eine Baumassenzahl nur für Industriegebiete festgesetzt werden konnte, ist dies seit einiger Zeit auch für Gewerbegebiete möglich. Die bisherige Geschossflächen- und Geschosszahl ist bei gewerblichen Geschossen nicht mehr sinnvoll. Nach der Baunutzungsverordnung muss bei Geschosshöhen von über 3,50 m ohnehin die festgesetzte Geschossflächenzahl zur Feststellung der Zulässigkeit baulicher Anlagen in eine Baumassenzahl umgerechnet werden. Insofern ist es praktikabler, von vorneherein eine Baumassenzahl und eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

Die bisherige Geschossflächenzahl von 2,0 entspricht gemäß § 21 (4) BauNVO einer zulässigen Baumassenzahl von 7,0 bzw. einer sich daraus ergebenden durchschnittlichen Bauhöhe von 8,75 m, wenn man die Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde legt. Die zulässige Viergeschossigkeit einschließlich eines möglichen Untergeschosses von bis zu 1,40 m Höhe über der Geländeoberfläche ergäbe eine Bauhöhe von bis zu 15,40 m. Dazu könnte ein Steildach kommen, das allerdings kein zusätzliches Vollgeschoss beinhalten dürfte. Je nach Gebäudetiefe könnte damit auch bei der festgesetzten Viergeschossigkeit im Einzelfall eine Bauhöhe von weit über 20 m erreicht werden.

Die nunmehr vorgesehene maximale Bauhöhe von 21 m entspricht bei der erwähnten rechnerischen Geschosshöhe von 3,50 m einer Sechsgeschossigkeit. Allerdings ist diese Bauhöhe nicht flächendeckend möglich, sondern bei der maximal zulässigen Baumassenzahl von 10 und der beibehaltenen und ebenfalls maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich über die gesamte Bezugsfläche eine durchschnittliche Bauhöhe von 12,50 m.

Somit wird durch die Planänderung eine größere Geschosszahl zugelassen, aber die absolut zu erreichende Bauhöhe wird gegenüber der bisherigen Planfassung geringer. In der Summe ist daher nicht von einer wesentlichen Änderung des bisherigen Planungszieles auszugehen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung, da das grundlegende Ziel einer intensiven gewerblichen Nutzung innerhalb derselben Fläche nicht verändert wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche bleiben unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet zwei gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 1.3.1999 erfasste Altstandorte befinden. Es handele sich um eine Stahlbau- und eine Apparatebaufirma, die unter den Katasternummern Sarstedt Nr. 76 und 99 bzw. 254.028.05.906.0071 / Wiedemannstr. 6 und 254.028.5.906.0082 / Wellweg 97 dokumentiert seien. Gegen das Planvorhaben zur Veränderung der Geschossflächenzahl und zur Festsetzung der Oberkantenhöhe werden vom Landkreis jedoch nach bisherigem Kenntnisstand keine Bedenken geäußert.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

„Boksberg“

vom 20.4.2009 bis einschließlich 21.5.2009

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

Sarstedt, den 28.12.2009

Siegel

gez. Wondratschek
Bürgermeister