

URSCHRIFT

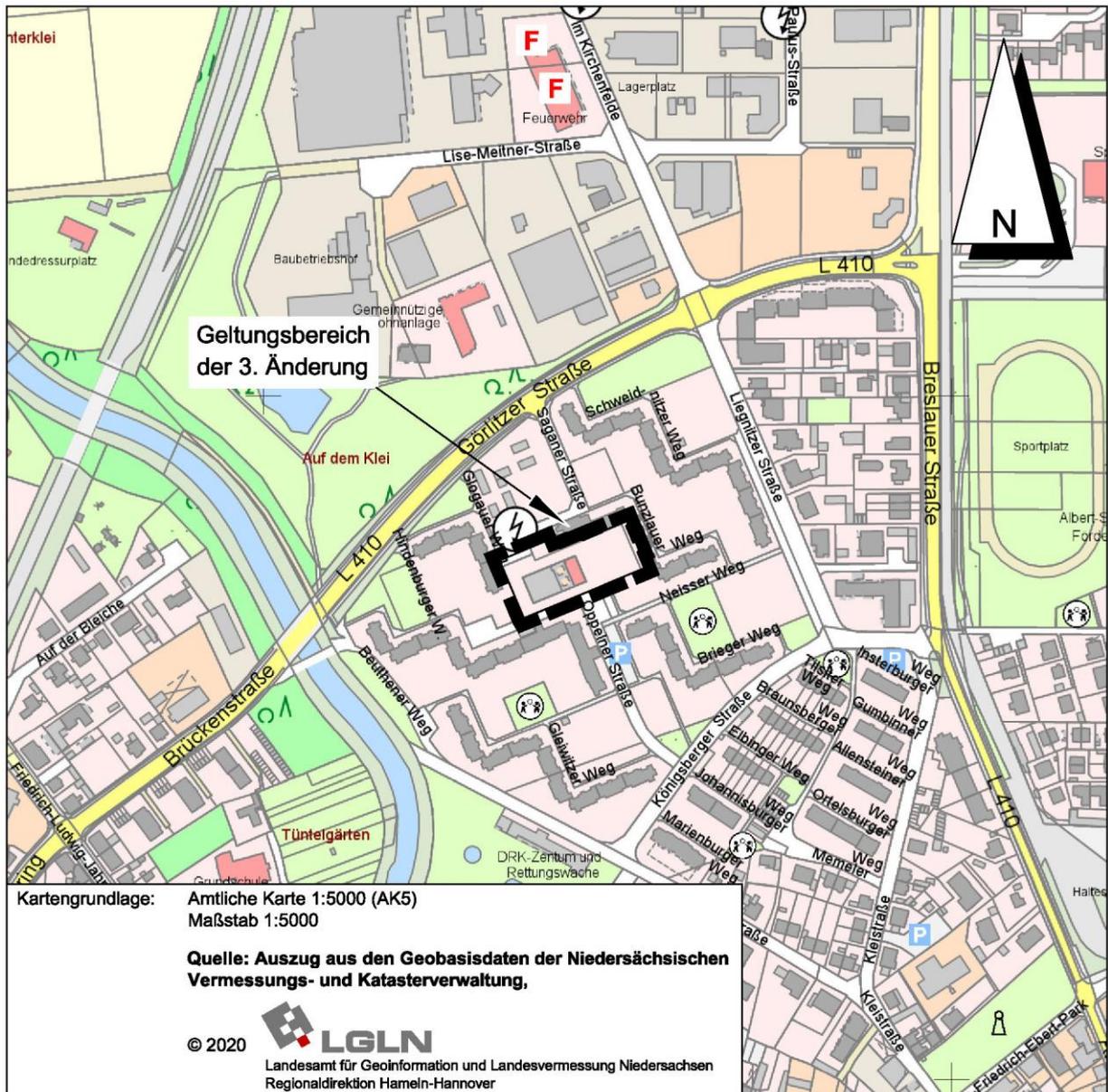
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
9.2.2021			

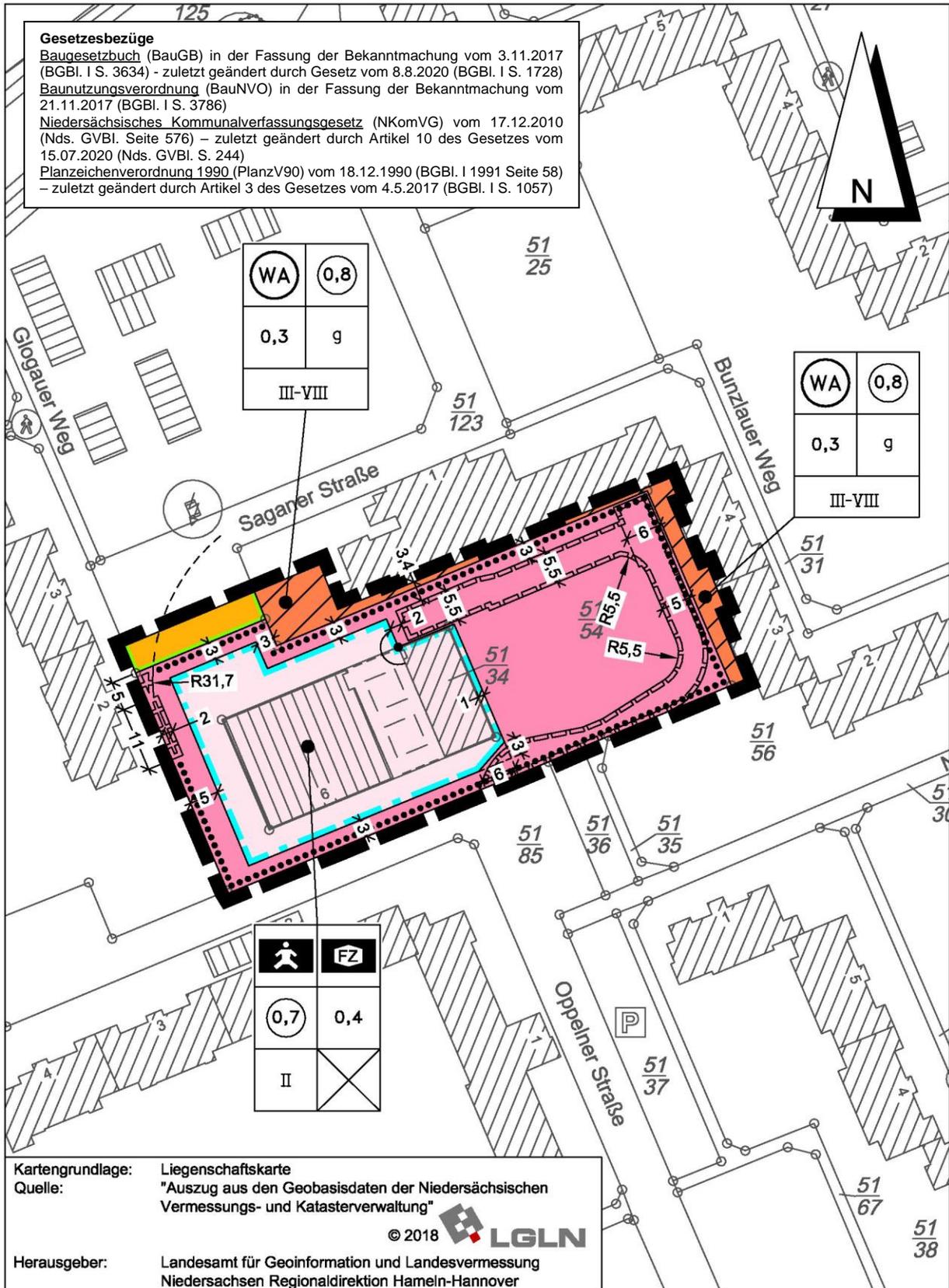
STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AUF DEM KLEI“

3. ÄNDERUNG (BESCHLEUNIGT GEMÄß § 13A BAUGB)
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, 3. Änderung (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)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

III-VIII

als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

g

Geschlossene Bauweise



Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

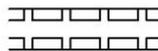


Kindergarten



Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen / Familienzentrum

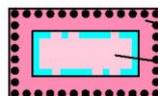
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten
der Feuerwehr zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

HINWEIS

Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist mit Funden und Befunden des Mittelalters in den bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes zu rechnen. Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, als Satzung sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 6.7.2020 die Aufstellung der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8.8.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sarstedt Flur: 1

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-291-2019 vom 06.02.2020).

Hildesheim, den
LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegelt

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2019
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ mit Begründung am 6.7.2020 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 der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ mit Begründung hat vom 17.8.2020 bis 25.9.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat dem geänderten Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ mit Begründung am 16.11.2020 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 5.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ mit Begründung hat vom 15.12.2020 bis 26.1.2021 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.3.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den
Siegelt
Bürgermeisterin

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt den
Siegelt
Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Baugebiet „Auf dem Klei“ liegt in der Kernstadt Sarstedt unmittelbar nördlich der Stadtmitte. Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich nördlich der Oppelner Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Aufgrund des Planungsziels dieser Bebauungsplanänderung wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, die im Folgenden dargestellt wird.

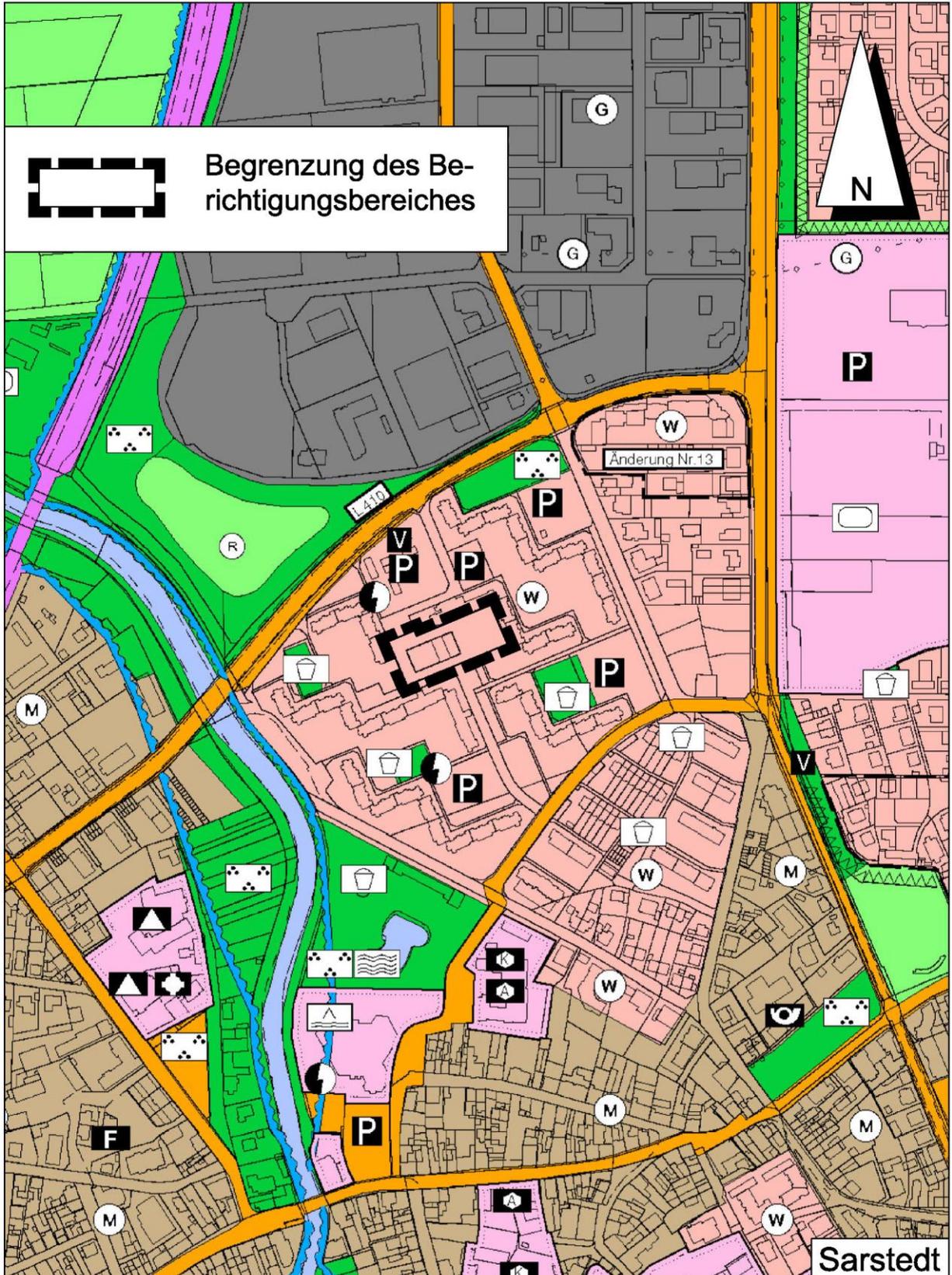
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“ der Stadt Sarstedt OT Sarstedt setzt für die überwiegende Fläche im geplanten Geltungsbereich seiner 3. Änderung öffentliche Verkehrsfläche - interpretationshalber „besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ – fest, die wiederum direkt an die überbaubaren Flächen der benachbarten Wohngebiete angrenzt. In dieser Verkehrsfläche inselartig „eingebettet“ liegt eine Wohnbaufläche - ebenfalls interpretationshalber mit der gegliederten Nutzungsart „Laden“. Im Nordwesten beinhaltet die Verkehrsfläche einen Pflanzriegel sowie die Darstellung eines Fußweges.

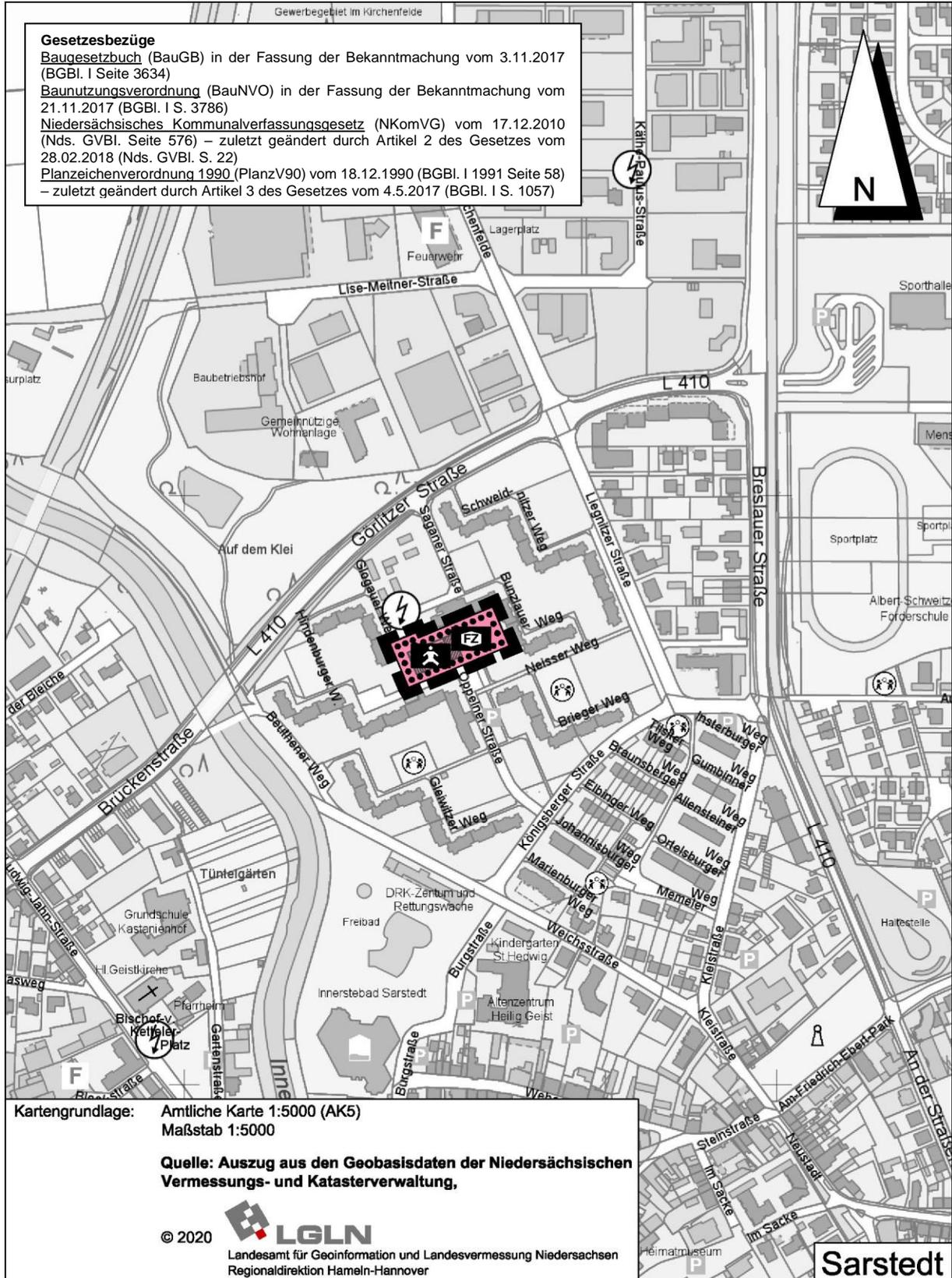
Der Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise dargestellt.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000

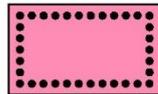


Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kindergarten



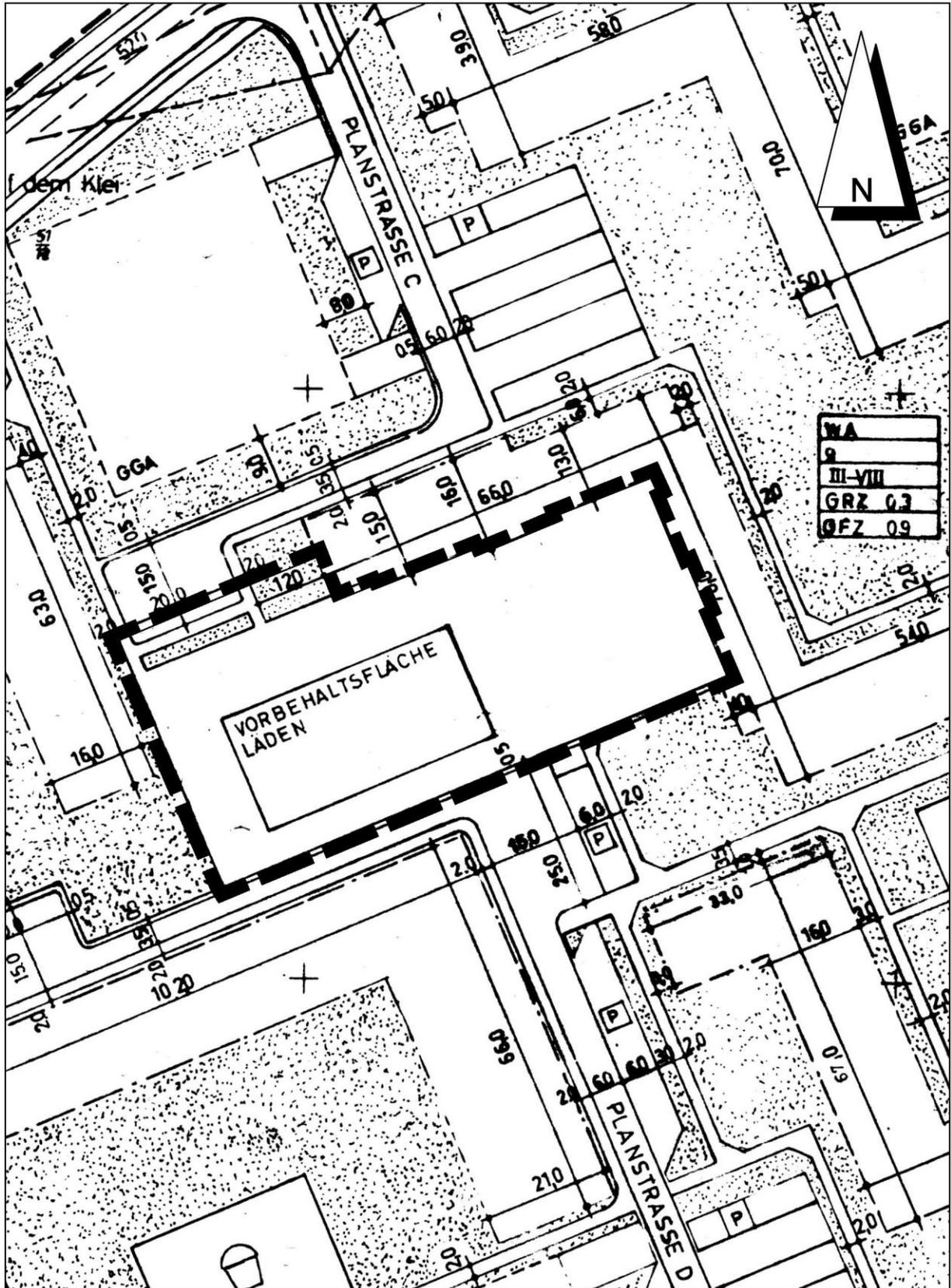
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Familienzentrum

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Berichtigungsbereiches

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, M 1:1.000







2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wird im Bebauungsplan bislang bereits als intensiv zu nutzendes Bau-
gebiet festgesetzt. Die Freibereiche sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung
als Grünflächen anzulegen. Derzeit werden Teile des Gebäudes als Familienzentrum
genutzt, der Rest des Gebäudes steht leer. Zuvor wurde es durch einen Supermarkt, einen
Kiosk mit Gastronomie und einen Ortstreffpunkt genutzt. Die Freibereiche sind zu einem
großen Teil gepflastert; einzelne kleine Laubbäume mit einem Spielbereich und
Sitzmöglichkeiten sind vorhanden.

Der Landschaftsplan des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 1993 trifft für den Ände-
rungsbereich keine besonderen Aussagen.

2.5 Bodenplanungsgebiet Innerste

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Gebietes der "Verordnung zum Bodenplanungs-
gebiet Innerste im Landkreis Hildesheim", die sich auf die Schwermetallbelastungen im
Boden beziehen, die durch den tausendjährigen Bergbau im Harz entstanden sind und über
die Innerste nach Norden getragen wurden. Der Änderungsbereich befindet sich mit dem
äußersten Westen im so genannten Teilgebiet 3, anschließend in dem Teilgebiet 4 und
etwa in seiner östlichen Hälfte im „Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden“ der
genannten Verordnung. Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass für ausgehobenes
oder abgeschobenes harztypisches Bodenmaterial die Maßgaben der Verordnung zu
beachten seien. Dies gelte nicht, wenn 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)

Derzeit werden Teile des Gebäudes als Familienzentrum genutzt, das restliche Gebäude steht leer. Dieser leerstehende Gebäudeteil wurde zuvor durch einen Supermarkt sowie einen Kiosk mit Gastronomie genutzt. Angesichts der kleinen, zur Verfügung stehenden Fläche wird nicht erwartet, dass sich hier in Zukunft Läden ansiedeln werden.

Dagegen besteht in diesem Teil Sarstedts der Bedarf an einem Kindergarten, so dass hier eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche mit einem entsprechenden Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden soll.

Die bislang hier festgesetzte Verkehrsfläche ist größer als das Grundstück, das innerhalb der vorliegenden 3. Änderung einer Nutzungsänderung unterzogen werden soll, so dass die darüber hinausgehenden schmalen Flächen in den Änderungsbereich einbezogen und als Teile der angrenzenden Wohngebiete festgesetzt werden. Im Nordwesten wird die Verkehrsfläche einbezogen, um den dort bislang vorgesehenen Pflanzriegel sowie die Darstellung des fahrbahnbegleitenden Fußwegs aufzuheben. Nachdem dadurch gegenüber der ersten Entwurfsfassung der Änderungsbereich vergrößert wird, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

Darüber hinaus muss die zunächst großzügig bemessene überbaubare Fläche verkleinert werden, weil für die Feuerwehr die Anfahrbarkeit für die benachbarten Gebäude gesichert werden muss.

Im Vergleich zu einem Ladenzentrum, wie es bislang hier vorgesehen war, wird nicht mit einem zukünftig erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet.

Innerhalb der Baugenehmigungsplanung müssen unter anderem auch die benötigten Stellplätze nachgewiesen werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Festsetzungen zugunsten des Schutzes vorhandener Bäume sind nicht erforderlich, weil die Stadt als Betreiberin des Kindergartens jederzeit und nach eigenem Ermessen über die zukünftige Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche entscheiden kann und somit eine Festlegung bereits innerhalb des Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung 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 Planänderung im Vergleich zur bisherigen Planfassung nicht zu erwarten. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

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.

Die öffentliche Wasserversorgung stellt eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung. Ein eventuell höherer Löschwasserbedarf muss z.B. durch Zisternen oder Löschwasserbrunnen gedeckt werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Auf dem Klei“

vom 15.12.2020 bis einschließlich 26.1.2021

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

Sarstedt, den

Bürgermeisterin