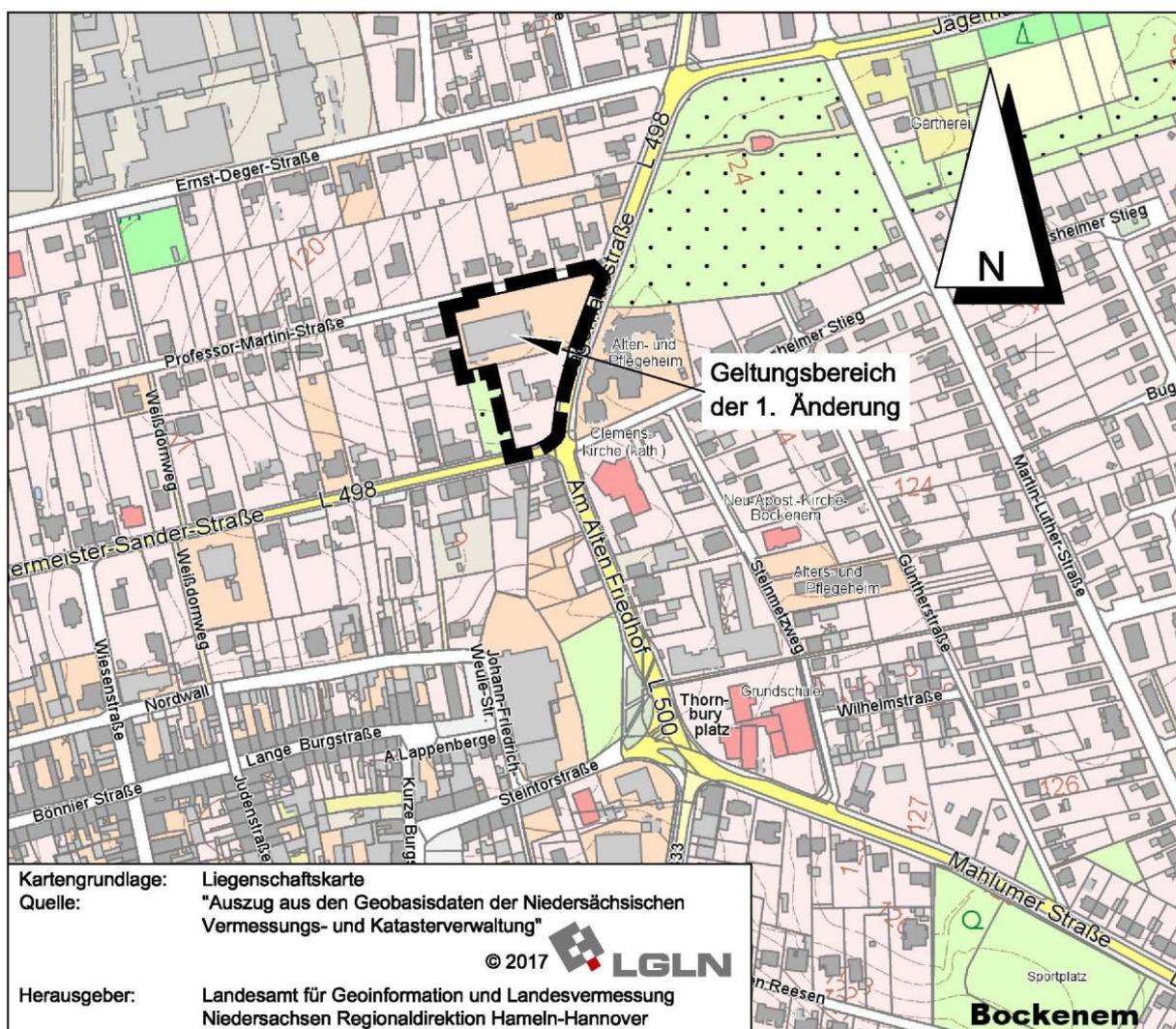


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

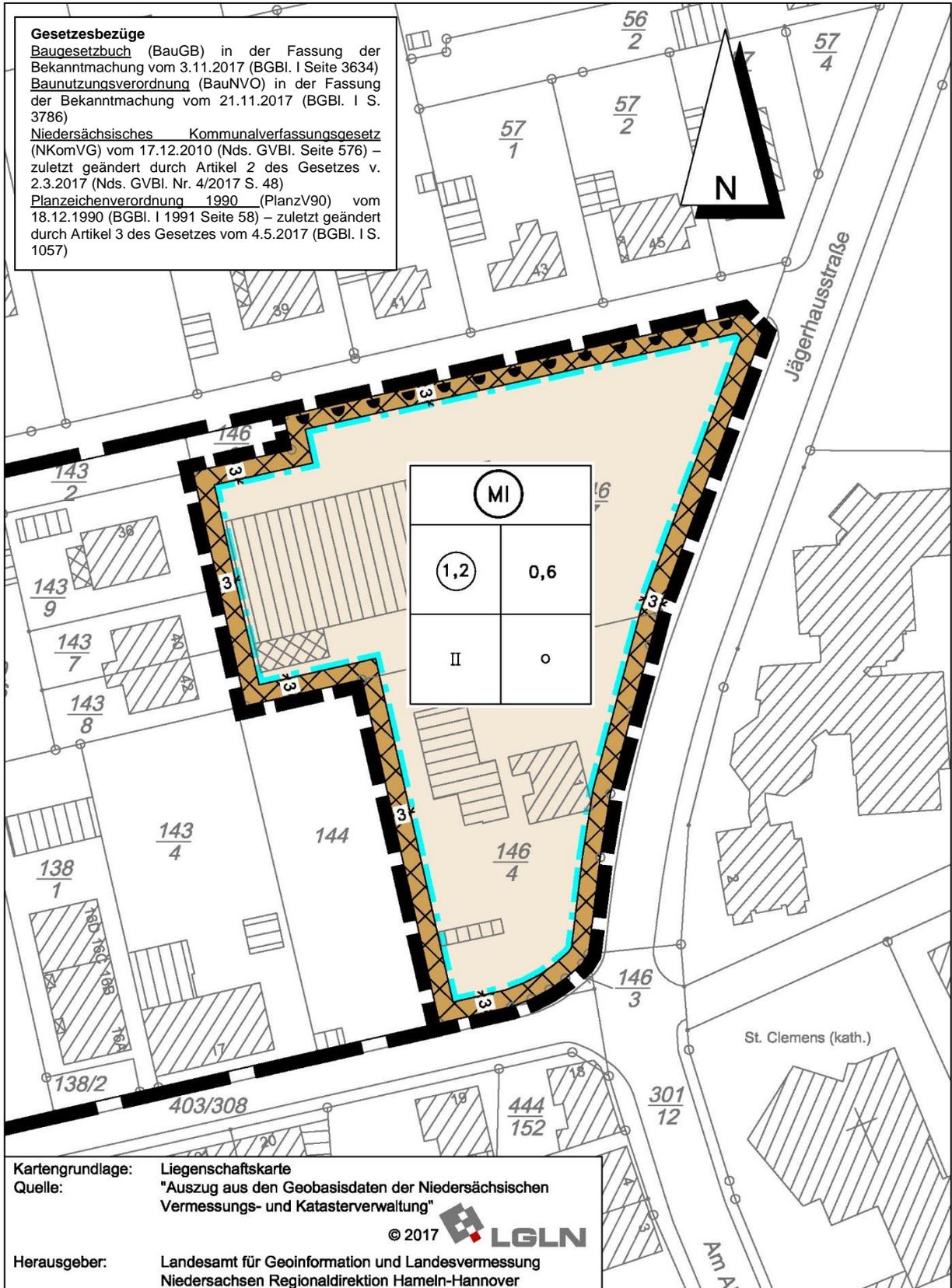
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
28.11.2017			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 02 D „NORD“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01 - 02 D „Nord“, 1. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2)

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



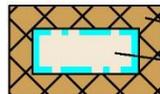
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je 12 PKW-Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum, mindestens dreimal verpflanzt mit und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen, dauerhaft artgerecht zu entwickeln und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
2. Anpflanzungen gemäß den Textlichen Festsetzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 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 Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 01-02 D „Nord“, 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 20. Juni 2018

Siegel

gez. Block
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 12.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bockenem, den 20. Juni 2018

Siegel

gez. Block
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bockenem
Flur: 4

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 (L4-136/2017 vom 3.5.2017). 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.

Hildesheim, den 13.06.2018

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

gez. T. Hoberg

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2017



gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB am 12.10.2017 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 25.10.2017 bis 24.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 20. Juni 2018

Siegel

gez. Block
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. 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 1. 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.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bockenem hat die 1. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.4.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 20. Juni 2018

Siegel

gez. Block
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.6.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, ist damit am 20.6.2018 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 20. Juni 2018

Siegel

gez. Block
Bürgermeister

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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenheim hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02 D „Nord“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Kernstadt Bockenheim südlich der Ecke Professor-Martini-Straße / Jägerhausstraße Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenheim stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bislang als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Planungsziele, die innerhalb dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erreicht werden sollen, wird der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen, die im Folgenden dargestellt wird.

Im Folgenden wird der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 01-02 D, der aus dem ursprünglichen und erheblich größeren Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“ herausgeteilt wurde, ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

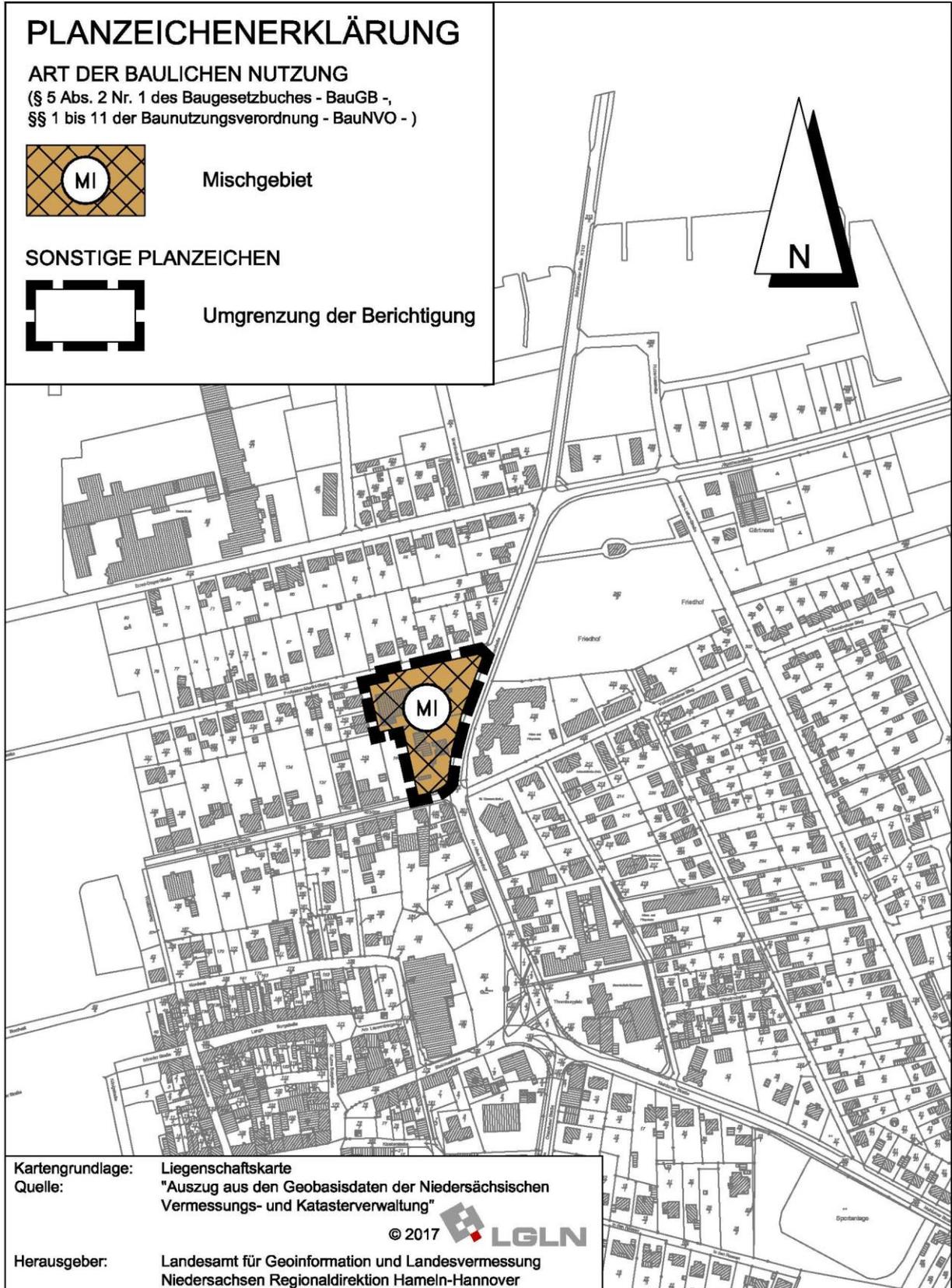
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerstädtischen Bereich, der intensiv baulich genutzt wird. Eine besondere Funktion für Natur und Landschaft erfüllt er innerhalb dieses Stadtbereiches nicht.

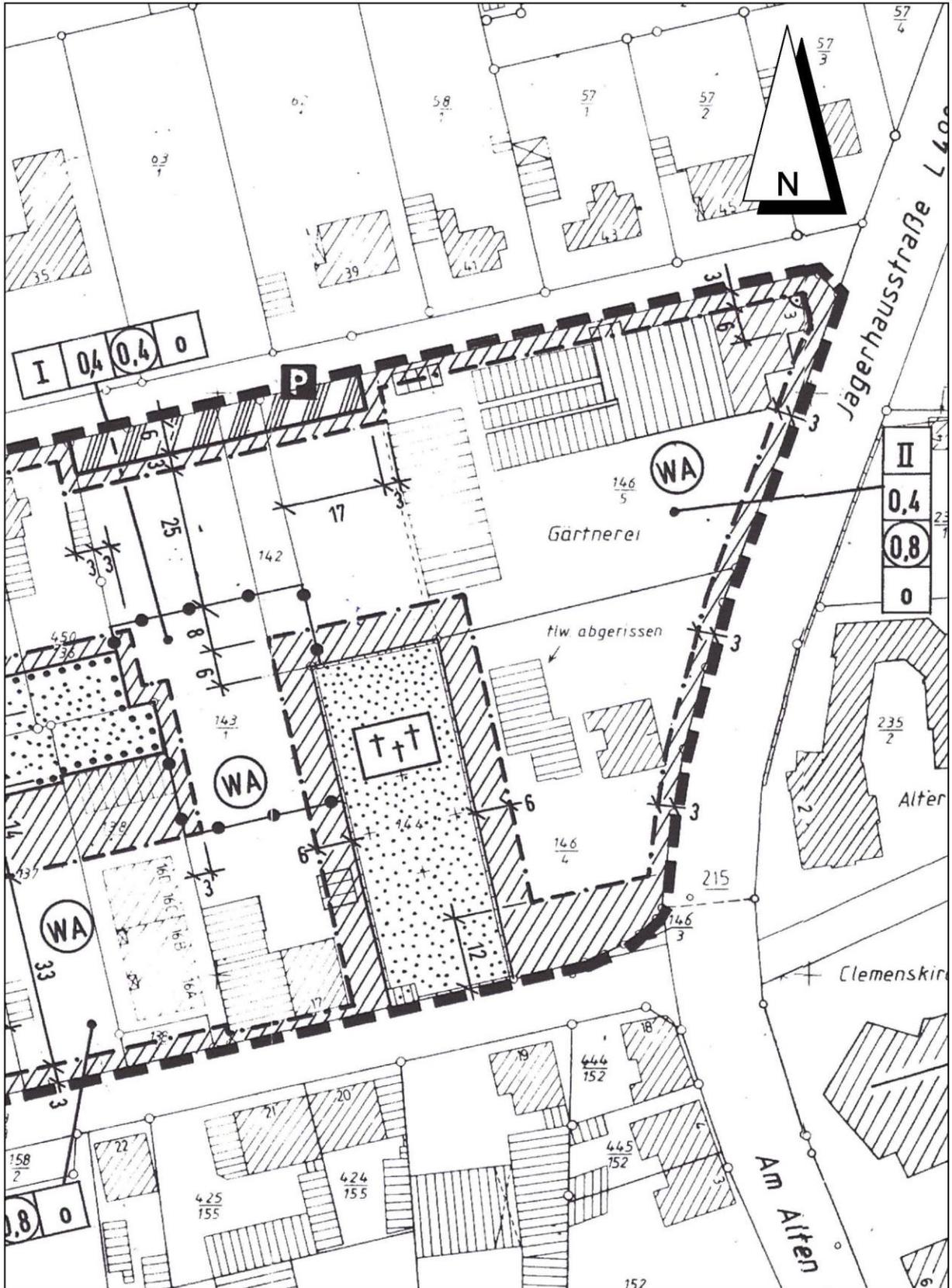
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes , M. 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 01-02 D „Nord“, M. 1 : 1000



2.5 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Landesamt für Bergbau hat mitgeteilt, dass im Untergrund der zwei Planungsfläche (in Tiefenlagen ab ca. 100 m unter Gelände) lösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk liegen, die lokal durch irreguläre Auslaugung Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Würde die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, könne dieser Hohlraum verstürzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher seien jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis bis 3 km Entfernung bekannt. Da es nach Kenntnisstand des Amtes im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gebe, werden die Planungsflächen formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet könne - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

3.1.1 Planungsabsicht

Auf dem Gelände der ehemaligen Realschule am Thornburyplatz soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ermöglicht werden. Dafür soll innerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches der bisherige Standort eines vorhandenen Lebensmittelmarkts aufgegeben werden; das bisherige Allgemeine Wohngebiet soll durch ein Mischgebiet ersetzt werden.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden jeweils an andere Mischgebiete. Auch das Senioren- und Pflegeheim befindet sich in diesem Mischgebiet (vom Änderungsbereich, getrennt durch eine ca. 15 m breite, stark befahrene Durchgangsstraße – Ortsdurchfahrt Bockenem-L498-). Im Westen grenzt der Änderungsbereich an ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Auf zwei Dritteln seiner Länge ist er hier jedoch durch eine ca. 25 m breite Grünfläche (kath. Friedhof) vom WA getrennt, die somit einen ausreichenden Immissionsschutz bietet.

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes D "Nord" im Zusammenhang mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ ist für die Entwicklung der Stadt Bockenem von herausragender Bedeutung, weil im Bereich der 17. Änderung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden kann, der unter anderem den im vorliegenden Änderungsbereich befindlichen Lebensmittelmarktersetzen soll. Damit wird die Wiedernutzbarmachung einer jahrelang brach liegenden Fläche ermöglicht und somit die Innenentwicklung gefördert. Durch die Entstehung eines Drogeriemarktes dort wird ein lang gehegter Wunsch einer überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung erfüllt. Darüber hinaus können die im Einzelhandelsgutachten von 2012 als unzureichend vorhanden bezeichneten Sortimente "Drogerieartikel", "Bekleidung und Schuhe" angeboten werden. Die Rechte der betroffenen Grundstückseigentümer verändern sich hingegen durch die Planung nicht wesentlich, vor allem nicht nachteilig. Die Änderungen im Sinne der Grundstückseigentümer und wurden sogar von diesen gewünscht. Benachbarte Grundstückseigentümer werden durch die Ausweitung der zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich nicht in

unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Eine Schallprognose ist innerhalb eines MI-Gebietes auf der Ebene der Bauleitplanung mangels konkreter Objektplanungen nicht zielführend. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird über die Professor-Martine-Straße planungsrechtlich erstmals ausgeschlossen, um die Belastung dieser Straße zu vermindern. Eine Verschlechterung der Situation im Vergleich zu der der bisherigen Nutzung als Lebensmittelmarkt wird somit nicht eintreten.

3.1.2 Auswirkungen auf angrenzende Gebiete

Der Änderungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden jeweils an andere Mischgebiete. Somit sind rein rechtlich keine unzulässigen Auswirkungen der Gebiete untereinander zu erwarten. Die Festsetzung des nördlich angrenzenden Mischgebietes erfolgte jedoch im Jahr 1963. Die tatsächliche Entwicklung des Gebiets in den seither vergangenen 50 Jahren entspricht hier aber eher einem Allgemeinen Wohngebiet. Deshalb bedarf es hier einer besonderen Betrachtung. Zunächst wurde die verkehrliche Belastung in diese Richtung durch ein Verbot der Ein- und Ausfahrt beschränkt.

Die Forderung an die Bauleitplanung besteht im Übrigen darin, dass die für die Bebauung vorgesehenen Flächen zueinander derart anzuordnen sind, dass schädliche Wirkungen untereinander soweit wie möglich vermieden werden können. Sie sind, sei es durch räumliche Trennung oder durch andere Maßnahmen und Bauleitpläne, inhaltlich so zu gestalten, dass die ermöglichten bzw. planungsrechtlich zulässigen Einzelanlagen unter Einhaltung des Immissionsschutzes genehmigt werden, und dieser somit soweit wie möglich sichergestellt werden kann. Das hier vorgesehene Mischgebiet folgt in der "Hierarchie" der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung direkt dem Allgemeinen Wohngebiet. Eine Anordnung solcher Gebiete nebeneinander ist sowohl üblich als auch logisch.

Konkret ist hier derzeit die Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes geplant, der in Bezug auf Betriebszeiten, An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr keine merklichen Veränderungen zu dem bisher vorhandenen Lebensmittel-Discount-Markt erwarten lässt. Lediglich die Tatsache, dass das Sortiment des zukünftigen Marktes (Baumarktartikel) nach Baunutzungsverordnung nicht zur Versorgung des täglichen! Bedarfs des Gebiets dient, schließt die Zulässigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes aus.

Eine erhöhte negative Auswirkung auf das auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ebenfalls in einem Mischgebiet befindliche Alten- und Pflegeheim wird aus vorgenannten Gründen ebenfalls nicht erwartet. Hier besteht zudem bereits eine immissionsbezogene Vorbelastung durch die Lage an der ca. 15 m breiten, stark befahrene Durchgangsstraße (Ortsdurchfahrt Bockenem-L498-).

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Auf zwei Dritteln seiner Länge ist er hier jedoch durch eine ca. 25 m breite Grünfläche (kath. Friedhof) vom WA getrennt, die hier somit einen ausreichenden Immissionsschutz bietet. . Auf dem verbleibenden Drittel könnten Konflikte rein theoretisch möglich sein, denen auf der Genehmigungsebene zu begegnen wäre. Allerdings befindet sich dort aktuell die Kühlungsanlage des derzeitigen Verbrauchermarktes, die im Zuge der vorliegenden Planung (Sonderposten-Baumarkt) entfallen könnte und somit eine Verbesserung des Immissionsschutzes bedeuten würde.

3.1.3 Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer im Plangebiet

Durch die vorgesehene Planänderung werden bisher zulässige Nutzungen nicht eingeschränkt sondern sogar erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird angehoben, um eine dem Gebietstyp angemessene Bebauung zu ermöglichen. Die Geschosshöhe und Bauweise wird dagegen übernommen, weil sie weiterhin als sinnvoll beurteilt werden.

Die Änderungen sind im Sinne der Grundstückseigentümer bzw. wurden von diesen gewünscht.

3.1.4 Begründung des öffentlichen Interesses

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes D "Nord" im Zusammenhang mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ ist für die Entwicklung der Stadt Bockenem von herausragender Bedeutung.

Nur durch Kombination dieser beiden Planänderungen kann die Wiedernutzbarmachung der jahrelang brach liegenden Fläche der ehemaligen Realschule ermöglicht und somit die Innenentwicklung gefördert werden. Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an dieser Stelle wird ein lang gehegter Wunsch einer überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung erfüllt. Darüber hinaus können die im Einzelhandelsgutachten von 2012 als unzureichend vorhanden bezeichneten Sortimente "Drogerieartikel", und langfristig evtl. auch "Bekleidung und Schuhe" angeboten werden.

3.1.5 beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

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.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das bislang an der Jägerhausstraße festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Lage direkt an einer Landesstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße durch ein Mischgebiet ersetzt, das mit seinen Nutzungsmöglichkeiten dieser Lage angemessener ist.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass bei einer Überplanung bereits beplanter und bebauter Grundstücke das Interesse des Betroffenen an der Erhaltung des bestehenden Baurechts in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten sei. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts müsse mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Die Gemeinde dürfe durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nachdem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gebe es nicht. Für eine Einschränkung des bestehenden Baurechts müssen aber gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des

Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehöre in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasse neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird angehoben, um eine dem Gebietstyp angemessene Bebauung zu ermöglichen. Die Geschosshöhe und Bauweise wird dagegen übernommen, weil sie weiterhin als sinnvoll beurteilt werden.

3.3 Grün

Der Änderungsbereich ist bislang fast flächendeckend versiegelt, so dass er für die Begrünung des Ortsbildes keine Rolle spielt.

Zukünftig sollen zumindest Stellplatzflächen mit Bäumen überstellt werden, um eine Aufheizung großer Asphaltflächen zu vermindern und das Ortsbild an dieser Stelle aufzulockern.

3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich ist durch die Jägerhausstraße ausreichend erschlossen. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Eine Zufahrt von der Professor-Martini-Straße wird ausgeschlossen, um den nördlich angrenzenden Bereich nicht durch gewerblichen Verkehr, wie er in einem Mischgebiet erzeugt werden kann, zu beeinträchtigen.

In ca. 230 m Entfernung zum Änderungsbereich verkehren mehrere Regionalbuslinien, so dass ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

3.5 Immissionsschutz

Unzulässige bzw. unzumutbare Beeinträchtigungen für die Umgebung sind nicht zu erwarten, da eine Nachbarschaft von Mischgebieten und Wohngebieten nach der Abstufung der Baunutzungsverordnung grundsätzlich möglich ist. Innerhalb der Einzel-Baugenehmigungsverfahren ist diese Verträglichkeit konkret nachzuweisen.

Die Erstellung von Licht-Immissionsprognosen ist erst auf Genehmigungsebene sinnvoll, da erst bei Vorliegen konkreter Planungen die genauen Standorte, Intensitäten und Umfänge der Lichtinstallationen bekannt sind.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass das Grundstück (Jägerhausstr. 3, Flur 3, Flurst. 146/7), im Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim als Altstandort (Ild. Nr. 36 Bockenem) erfasst sei. Im Zuge der Errichtung eines SB-Marktes auf der ehemaligen Gärtnerei-Betriebsfläche sei das Grundstück saniert worden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

4.4 Städtebauliche Werte

Die Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6125 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02 D

„Nord“

vom 25.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017

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

Bockenheim, den 20. Juni 2018

gez. Rainer Block
Bürgermeister