

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
1.11.2007			

STADT BOCKENEM BEBAUUNGSPLAN NR. 01-02 „NORD“ 15. ÄNDERUNG



Beglaubigungsvermerk:
Mit der rechtsverbindlichen
Urschrift identisch.
Bockenheim, den 24.1.08

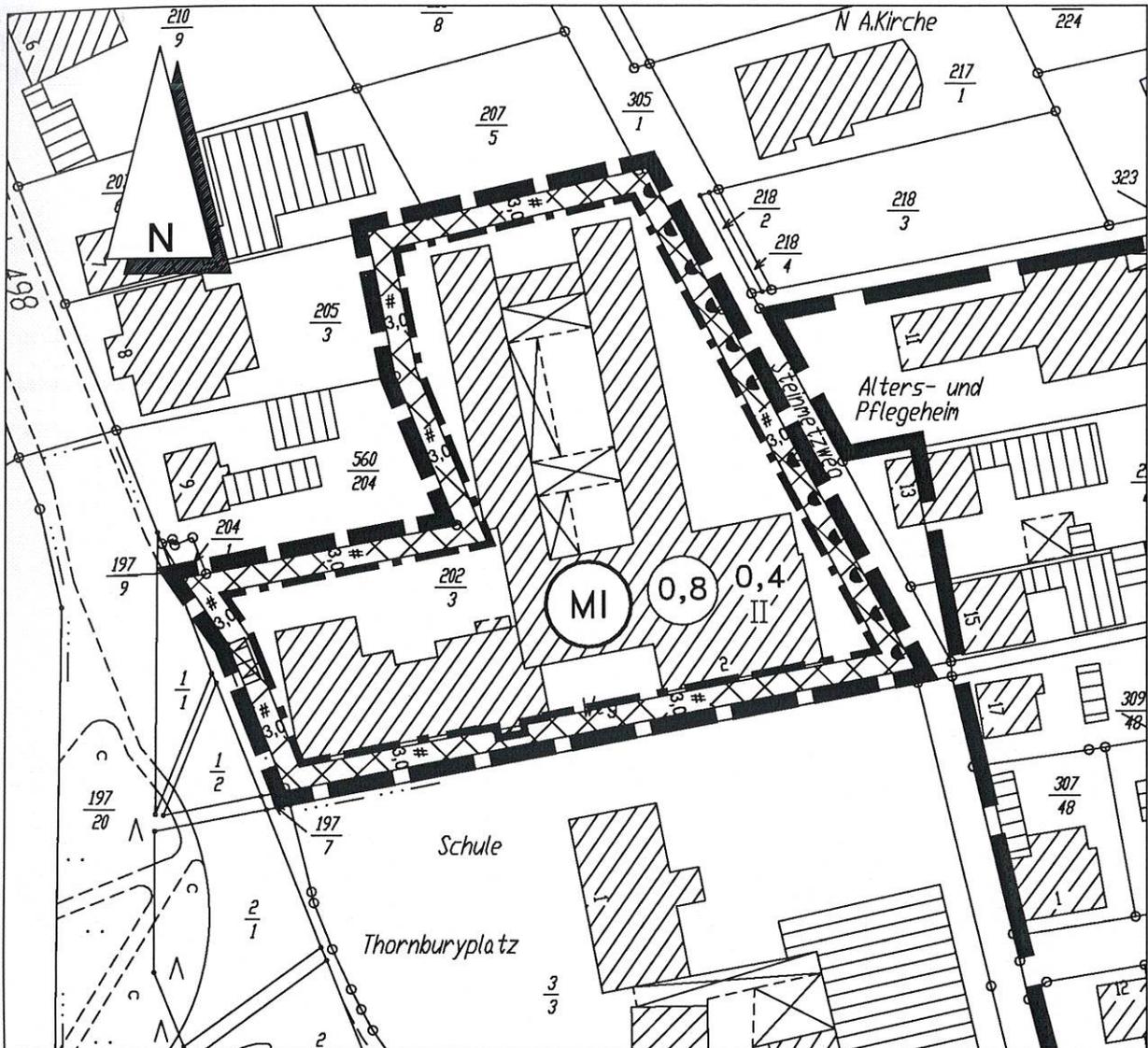


Stadt Bockenheim
Der Bürgermeister

Handwritten signature

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“, 15. Änderung
Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl



Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



als Höchstmaß

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



Baugrenze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Textliche Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-02 der Stadt Bockenem sind die laut § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (gemäß § 1 (5) BauGB).

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Pflanzelchenverordnung 1990 (PflanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“, 15. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Beschluss beschlossen.

Bockenem, den 28.12.2007

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.08.2007 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bockenem, den 11.12.2007

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Planunterlage

Grundlage: Liegenschaftskarte – (ALK) / VP –L4 – 237/07
Gemarkung: Hildesheim / Gemarkung: Bockenem / Flur: 3

Zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln möglich.

Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze eindeutig nach (Stand vom 7/2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Anlagen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln - Katasteramt Hildesheim, den 19. Dez. 2007

Siegel

gez. Dr. Kohlenberg

Planverfasser

Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Büro Keller

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lotharinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 08.2007 bis 28.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 11.12.2007

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am geänderten Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 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 bekannt gemacht.

Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Bockenem, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 15. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 11.12.2007

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 15. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 15. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgeschlossen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 15. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bockenem, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 15. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, 15. Änderung, ist damit am 03.01.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 14.01.2008

Siegel

gez. Bartölke
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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 15. 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 15. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. **Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes**

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenheim hat die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Bockenheim Nr. 01-02 „Nord“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich östlich der Stadtmitte Bockenems zwischen der Straße „Am Alten Friedhof“ und dem Steinmetzweg auf dem alten Realschulgelände. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. **Planungsvorgaben**

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenheim weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

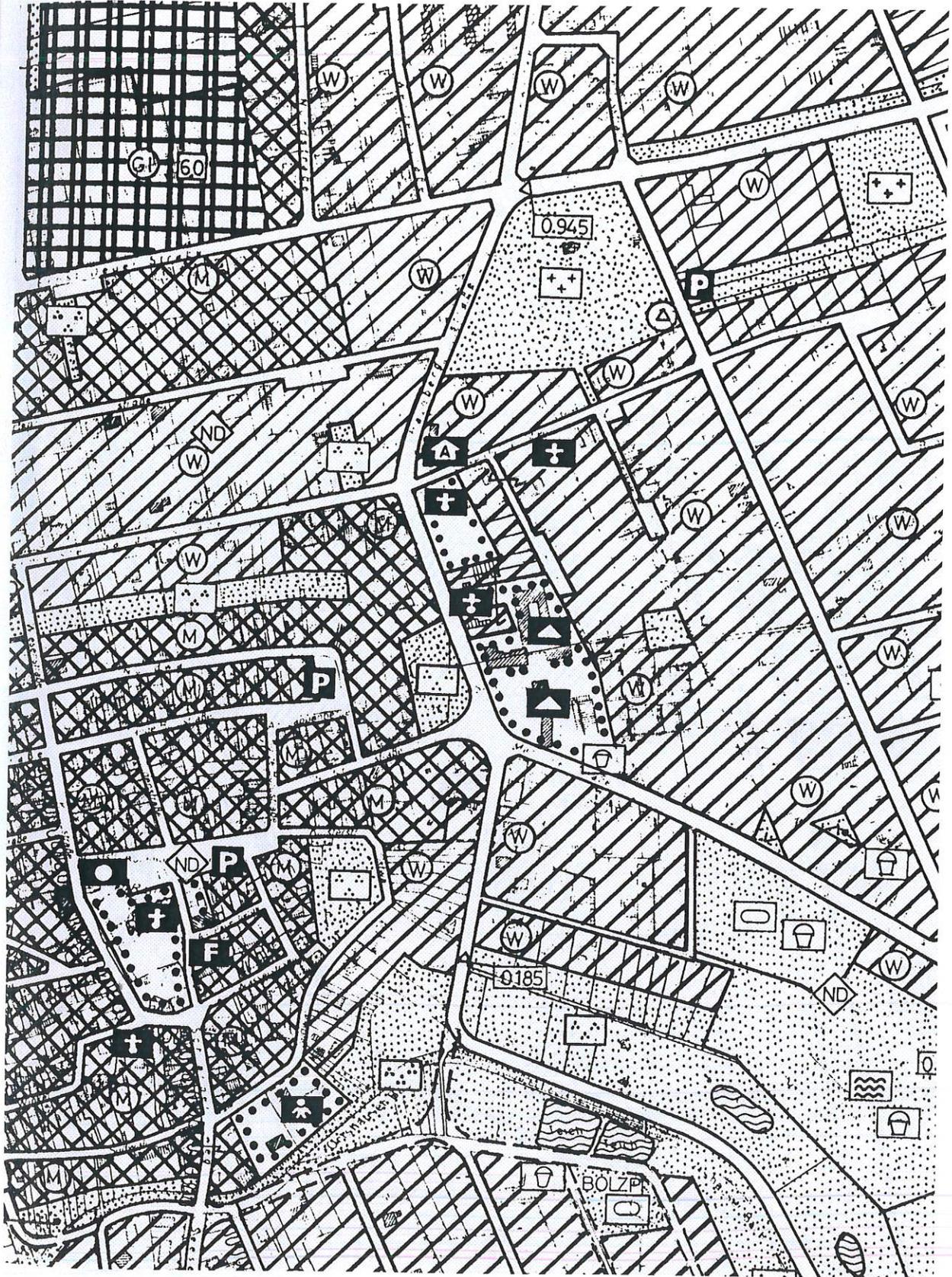
In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan innerhalb seiner 6. Änderung aus dem Jahr 1982 eine Fläche für den Gemeinbedarf für eine Schule fest, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Eine Baugrenze ist in der Planung nicht enthalten.

Westlich benachbart wurden im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Mischgebiete festgesetzt, die drei- (GRZ 0,5, GFZ 12) bzw. zweigeschossig (GRZ 0,4, GFZ 0,8) in jeweils offener Bauweise bebaut werden dürfen.

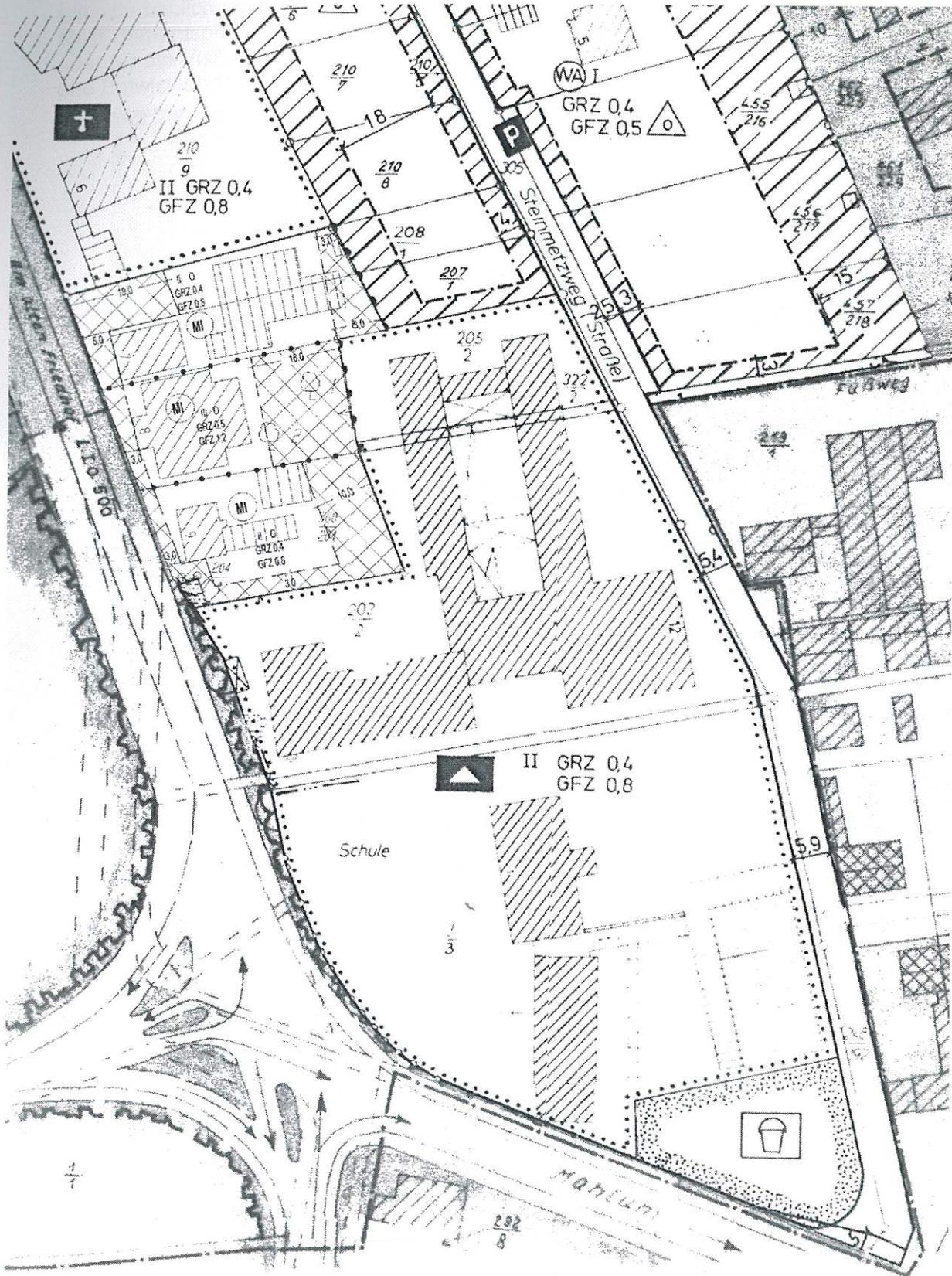
Die anderen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich seiner 15. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 6. und 14. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 01-02 „Nord“ mit eingearbeiteter 6. und 14. Änderung
M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein planungsrechtlich festgesetztes Baugebiet, das baulich sehr intensiv baulich genutzt wird. 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.



Blick vom Steinmetzweg nach Nordwesten auf die bisherige Realschule

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem die Realschule an dieser Stelle aufgegeben und das Grundstück für eine andere Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll, wird unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Mischgebietes auch hier ein Mischgebiet festgesetzt. Eine entsprechende Mischung von Wohnen und Arbeiten und damit potentielle Nutzungsvielfalt ist an dieser verkehrlich zentralen Stelle im Stadtgebiet durchaus angemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der bisherigen Schulplanung übernommen; eine überbaubare Fläche wird entsprechend der bisherigen Nutzbarkeit großzügig festgesetzt.

Eine Bauweise wird nicht mehr bestimmt, da die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung in dieser Beziehung als ausreichend angesehen werden.

Bestimmte Nutzungen, die innerhalb von Mischgebieten grundsätzlich zulässig wären, werden ausgeschlossen, weil sie in ihren städtebaulichen Ausprägungen an dieser Stelle nicht erwünscht sind. So würden eine Tankstelle oder ein Gartenbaubetrieb aufgrund ihrer zu erwartenden baulichen Erscheinung diesem städtebaulich zentralen Standort nicht gerecht werden können und eher eine Unternutzung erwarten lassen. Eine Vergnügsstätte würde dem durch Wohnen bestimmten Charakter der Umgebung, aber auch insbesondere der südlich direkt angrenzenden Grundschule nicht entsprechen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken wegen möglicher Immissionen auf ein vorhandenes Alten- und Pflegeheim erhoben. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass für die Grundstücke Am alten Friedhof 7, 8 und 9 bereits jetzt ein Mischgebiet festgesetzt ist, ohne dass es deswegen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen gekommen wäre. Nach der Baunutzungsverordnung sind in Mischgebieten nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist dem Grundsatz des notwendigen Immissionsschutzes für die Umgebung ausreichend Rechnung getragen. Es handelt sich hier um einen Bereich inmitten der Stadt Bockenem, die von einiger Betriebsamkeit gekennzeichnet ist. Es kann nicht von Dritten verlangt werden kann, dass sie bei der Nutzung ihrer Grundstücke auf darüber hinaus gehende Schutzansprüche von Nachbarn Rücksicht zu nehmen haben bzw. es kann nicht durch die Stadt von vorneherein eine wohnverträgliche Nutzung verhindert bzw. nicht gestattet werden, weil Nachbarn Schutzansprüche darlegen, die möglicherweise über das üblich Maß hinausgehen können. Eine zwingende Unvereinbarkeit wird in diesem zentralen Bereich der Stadt Bockenem nicht gesehen.

Ein- und Ausfahrten von bzw. auf den Steinmetzweg sind ausgeschlossen, weil er insbesondere unter Berücksichtigung des dort vorhandenen Altenheimes nicht für gewerblichen Verkehr, wie er in einem Mischgebiet entstehen kann, geeignet ist.

Eine Einbeziehung der Landesstraße in den Änderungsbereich, wie von der Polizeiinspektion Hildesheim angeregt, ist nicht erforderlich, da diese Straße bereits innerhalb des Planbereiches des ursprünglichen Bebauungsplans liegt und für sie in ihrer Eigenschaft als Verkehrsfläche keine Änderungen vorgesehen sind. Interne Umbauten sind auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzung ohne weiteres möglich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass 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 § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung an die neuen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich anzupassen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 15. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Unmittelbar nördlich grenzt an den Planbereich ein Grundstück an, das im Verzeichnis des Landkreises über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst ist. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim nicht bekannt.

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. Der Bestand vorhandener Versorgungsleitungen und deren Sicherung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Bockenem Nr. 01-02

„Nord“

vom 29.8.2007 bis einschließlich 28.9.2007

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

Bockenem, den 11.12.2007

gez. Bartölke
Bürgermeister

