

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
18.11.1999			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01-08 "VOGESBERG" 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01-08 "Vogesberg", 2. Änderung

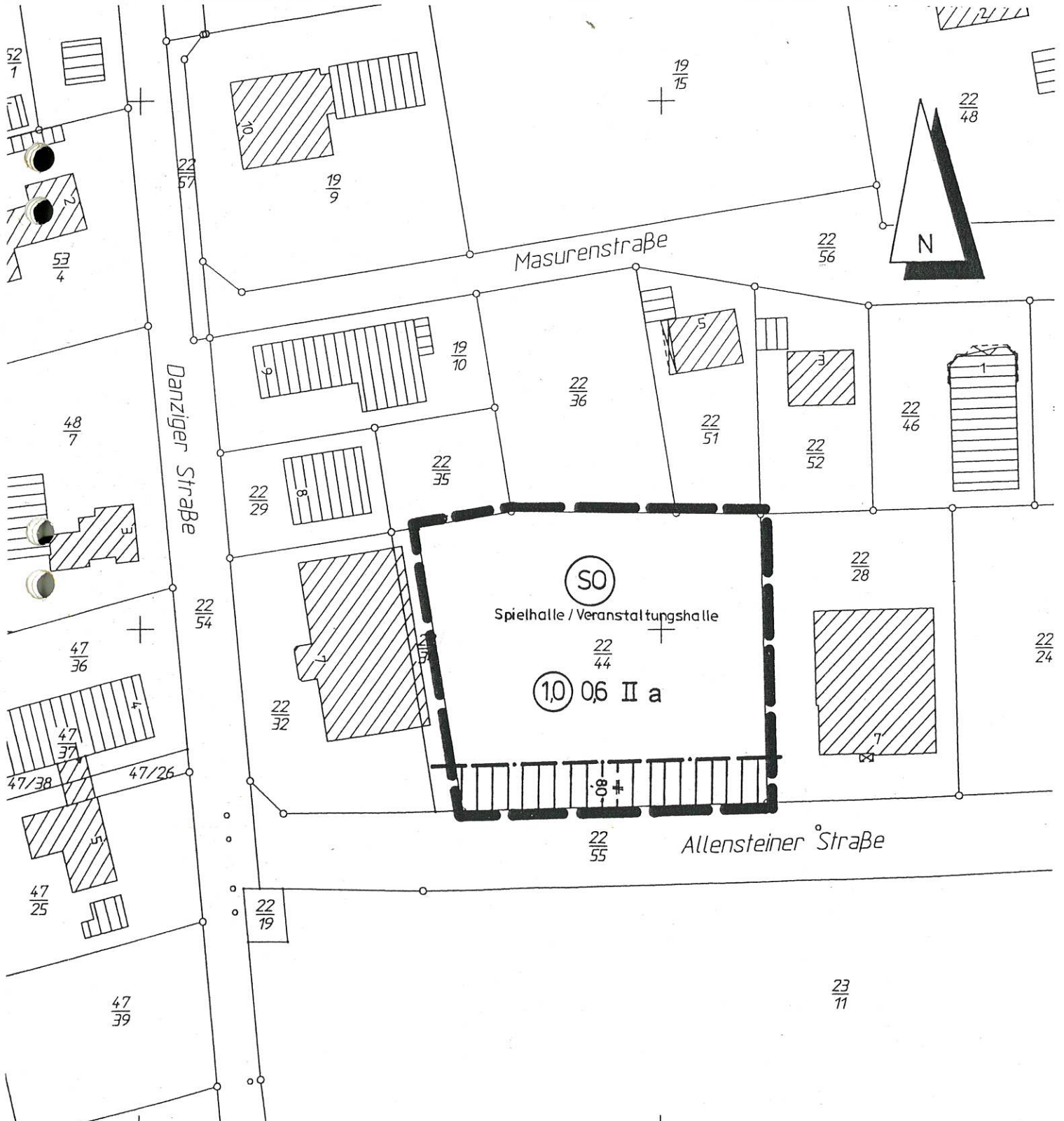
Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 7763 B und 7863 A

Gemarkung: Bockenheim

Flur: 7

Maßstab: 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet sind folgende Einrichtungen zulässig:

1 Spielhalle bis max. 500 m² Nutzfläche

1 Veranstaltungshalle bis max. 1000 m² Nutzfläche

Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche bis insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche

Außerdem sind Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Sonstige Sondergebiete
Spielhalle / Veranstaltungshalle
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung 1990, Planzeichenverordnung in der jeweils zuletzt geltenden Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 01-08, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen ~~(sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften)~~, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 14.12.1999

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

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.

Hildesheim, den

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 1999

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lotharinger Straße 15
Telefon (0511) 522690 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.99 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10. bis 15.11.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 14.12.1999

[Handwritten Signature]
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.99 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 14.12.99

[Handwritten Signature]
Stadtdirektor

Genehmigung

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

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

(Siegel)

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschuß der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 22.12.99 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 13.01.2000

[Handwritten Signature]
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bockenem, den

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 "Vogesberg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im südlichen Gewerbegebiet der Kernstadt Bockenem nördlich der Allensteiner Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von 1,0 aus. Nachdem im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich eine Beschränkung auf eine bestimmte Betriebsart vorgenommen werden soll, kann sie somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den vorliegenden Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest, das in offener Bauweise, allerdings abweichend mit Gebäude von über 50 m Länge, bebaut werden darf. Es wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich um eine in einem Bebauungsplan rechtskräftig festgesetztes Gewerbegrundstück, das bislang nicht bebaut worden ist. Belange von Natur und Landschaft sind damit nicht betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dar. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um dem in Bockenem vorhandenen Autohof, der auf die Bewirtung und Versorgung durchfahrender Fernfahrer spezialisiert wird, eine Erweiterung des Angebotes zu ermöglichen, die angesichts der Wettbewerbssituation zur Sicherung des Standortes und damit der dort vorhandenen Arbeitsplätze als unumgänglich angesehen wird, soll innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung einer Spiel- und Veranstaltungshalle ermöglicht werden. Im Zusammenhang damit sollen Nahrungs- und Genußmittel mit angeboten werden können. Weiterhin können Büro- und Verwaltungsnutzungen zugelassen werden, die das Konzept ergänzen. Aufgrund der Größe der geplanten

Nutzungen wird eine Ausweisung als Sondergebiet als notwendig erachtet. Damit wird verdeutlicht, welche Ziele hier verwirklicht werden sollen.

Raumordnerisch bedeutsame Entwicklungen werden durch die Planung nicht vorgesehen, nachdem es sich lediglich um die Sicherung eines vorhandenen Betriebsstandortes handelt.

Innerhalb des Bauantrages ist nachzuweisen, daß Stellplätze in ausreichende Anzahl nachgewiesen werden. Stellplätze müssen nicht zwingend innerhalb des Änderungsbereiches selbst angelegt werden, sind aber unabhängig von einer ausdrücklichen Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Andererseits verhindern die getroffenen Festsetzungen nicht, daß ausreichend Stellplätze geschaffen werden, so daß es in die Entscheidung des jeweiligen Eigentümers gestellt werden kann, auf welche Weise er den entsprechenden Verpflichtungen nachkommt.

Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Planung nicht vorbereitet, zumal das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird. Es wird im Gegenteil auf die zusätzliche Versiegelbarkeit des Bodens durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO verzichtet. Die grundsätzliche Regelung, nach der bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 Boden in Anspruch genommen werden darf, wird als ausreichend angesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.

4.4 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Bockenem entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08
"Vogesberg"

vom 15.10.1999 bis einschließlich 15.11.1999

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der
Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 14.12. 1999



Bürgermeister



Stadtdirektor