

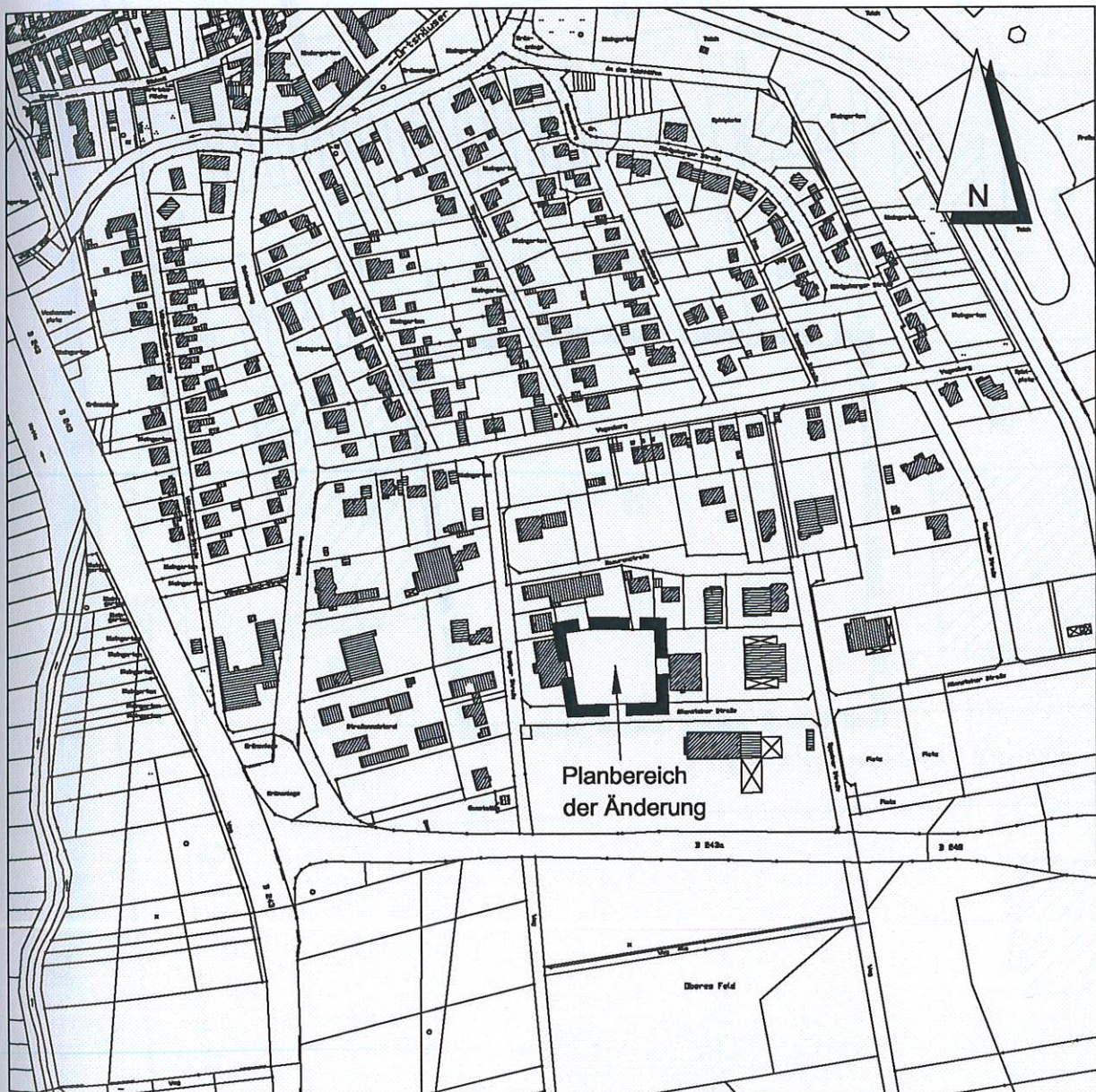
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
21.8.2007			

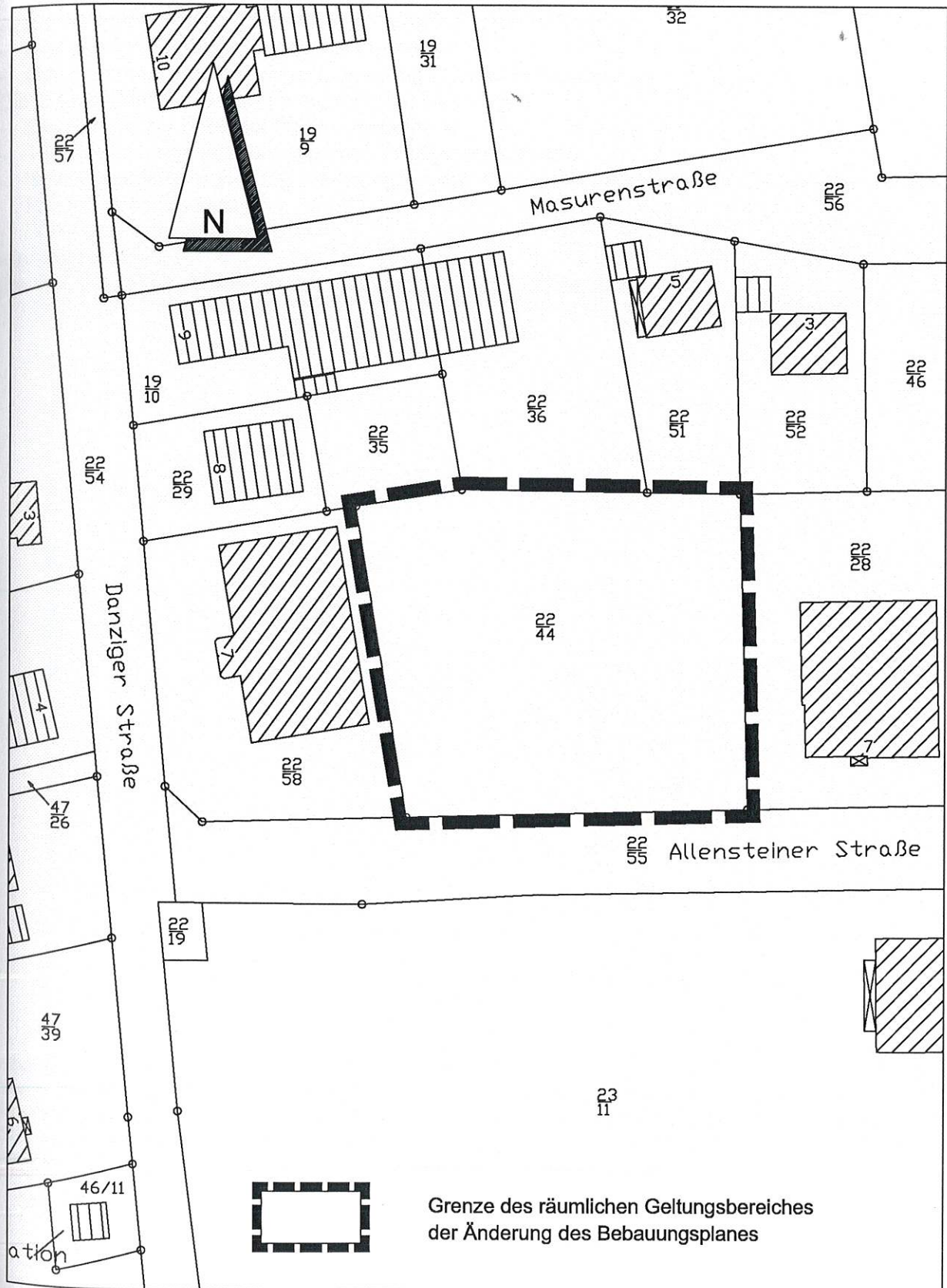
STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 08 „VOGESBERG“ 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01 - 08 und Örtliche Bauvorschrift „Vogesberg“, 3. Änderung

Geltungsbereich der 3. Änderung (M. 1:1.000)



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Vergnügungsstätten (Peepshow-Kino)
- Einzelhandel (Video-/DVD-Verkauf, Erotik-Fachmarkt)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center)
- Gastronomie (Entertainment-Center mit Internetterminals)

Die Zulässigkeit der bislang festgesetzten Nutzungen

- 1 Spielhalle bis maximal 500 m² Nutzfläche
- 1 Veranstaltungshalle bis maximal 1.000 m² Nutzfläche
- Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genussmittelbranche bis insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche
- Büro- und Verwaltungsgebäude

wird aufgehoben.

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO)

Gesetzesbezüge:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 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)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) 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. 01-08, 3. Änderung, bestehend aus der vorstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bockenheim, den 1 8. 10. 07
Siegelt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenheim, den 1 8. 10. 07
Siegelt
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK

Herausgegeben von der BfGLL Hameln, Katasteramt Hildesheim



Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Juli 2007

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 05.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 16.07.2007 bis 15.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenheim, den 1 8. 10. 07
Siegelt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bockenheim, den
Siegelt
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. 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 ausgelegt.

Bockenheim, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenheim, den 1 8. 10. 07
Siegelt
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitriffsbeschluss

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

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenheim, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.10.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 24.10.07 rechtsverbindlich geworden.

Bockenheim, den 26.10.07
Siegelt
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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenheim, den
Siegelt
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

**Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 01 - 08
„Vogesberg“, 3. Änderung**

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes und Örtlicher Bauvorschrift

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 „Vogesberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden Bockenems auf der Nordseite der Allensteiner Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Die Ausweisung eines Sondergebietes in diesem bebauungsplan ist nicht neu, sondern die Zweckbestimmungen des Sondergebietes werden lediglich verändert. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht erheblich belästigend sind, zulässig. In diesem Fall wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes eine Konzentration auf bestimmte Betriebe herbeigeführt. Ringsum in dieses Sondergebiet sind allerdings andere in ihrer grundsätzlichen Nutzung uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, so dass insgesamt der Vorgabe des Flächennutzungsplanes entsprochen wird. Der Flächennutzungsplan ist in seinen Grundzügen somit von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

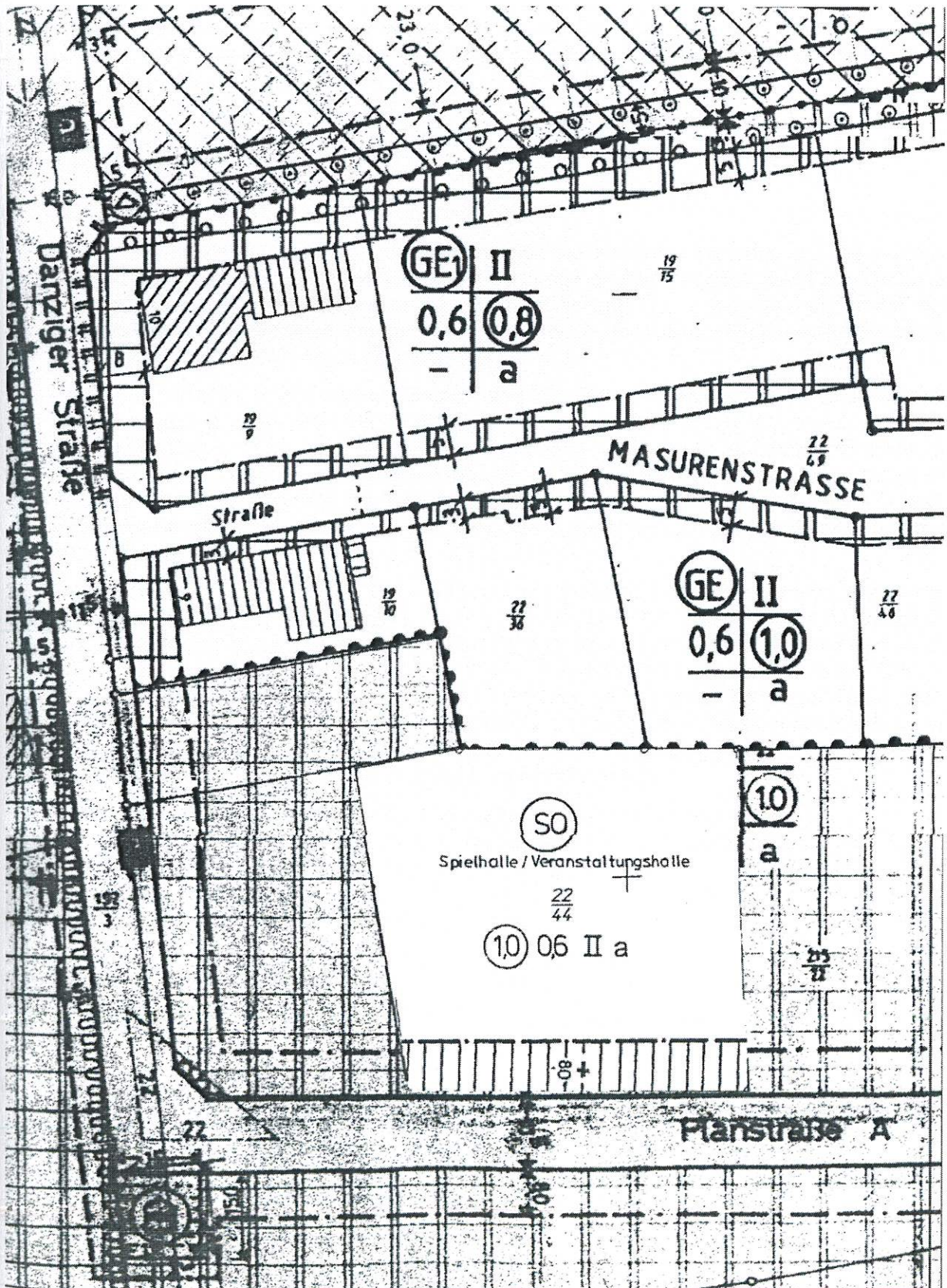
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der bislang für den Geltungsbereich der 3. Änderung gültigen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes war ein Sondergebiet für eine Spielhalle mit maximal 500 m² Nutzfläche, eine Veranstaltungshalle mit maximal 1.000 m² Nutzfläche, Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genussmittelbranche bis insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zeichnerisch sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, allerdings mit einer Gebäudelänge auch von über 50 m, festgesetzt. Im Abstand von 8 m zur südlichen Änderungsbereichsgrenze an der Allensteiner Straße verläuft eine Baugrenze; nördlich davon ist der Änderungsbereich durchgehend mit einer überbaubaren Fläche versehen.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter
2. Änderung (M. 1:1.000)



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und weitgehend 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.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die zulässige Nutzung auf die nunmehr vorgesehenen Inhalte geändert werden. Damit soll deutlich werden, dass innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes und in Konkretisierung der ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, dem hier angestrebten Geschäftsangebot eine planungsrechtliche Grundlage gegeben werden soll.

Über die ohnehin festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen hinaus ist keine Begrenzung von Nutz- oder Verkaufsflächen erforderlich, eben weil sie bereits eine ausreichende Begrenzung der möglichen Baumasse und damit automatisch auch der möglichen Nutz- und Verkaufsflächen bieten. Es ist nicht anzunehmen, dass durch das hier vorgesehene Angebot die entsprechende Versorgung von umgebenden Orten in einem Maße gefährdet würde, das mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Einklang stünde.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bockenems 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 Änderung kann damit im beschleunigten 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. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Fläche bleiben bestehen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 08

„Vogesberg“

vom 16.7.2007 bis einschließlich 15.8.2007

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

Bockenheim, den 18. 10. 07



Bürgermeister