

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
12.11.2008			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 08 „VOGESBERG“ 5. ÄNDERUNG

Beglaubigungsvermerk:

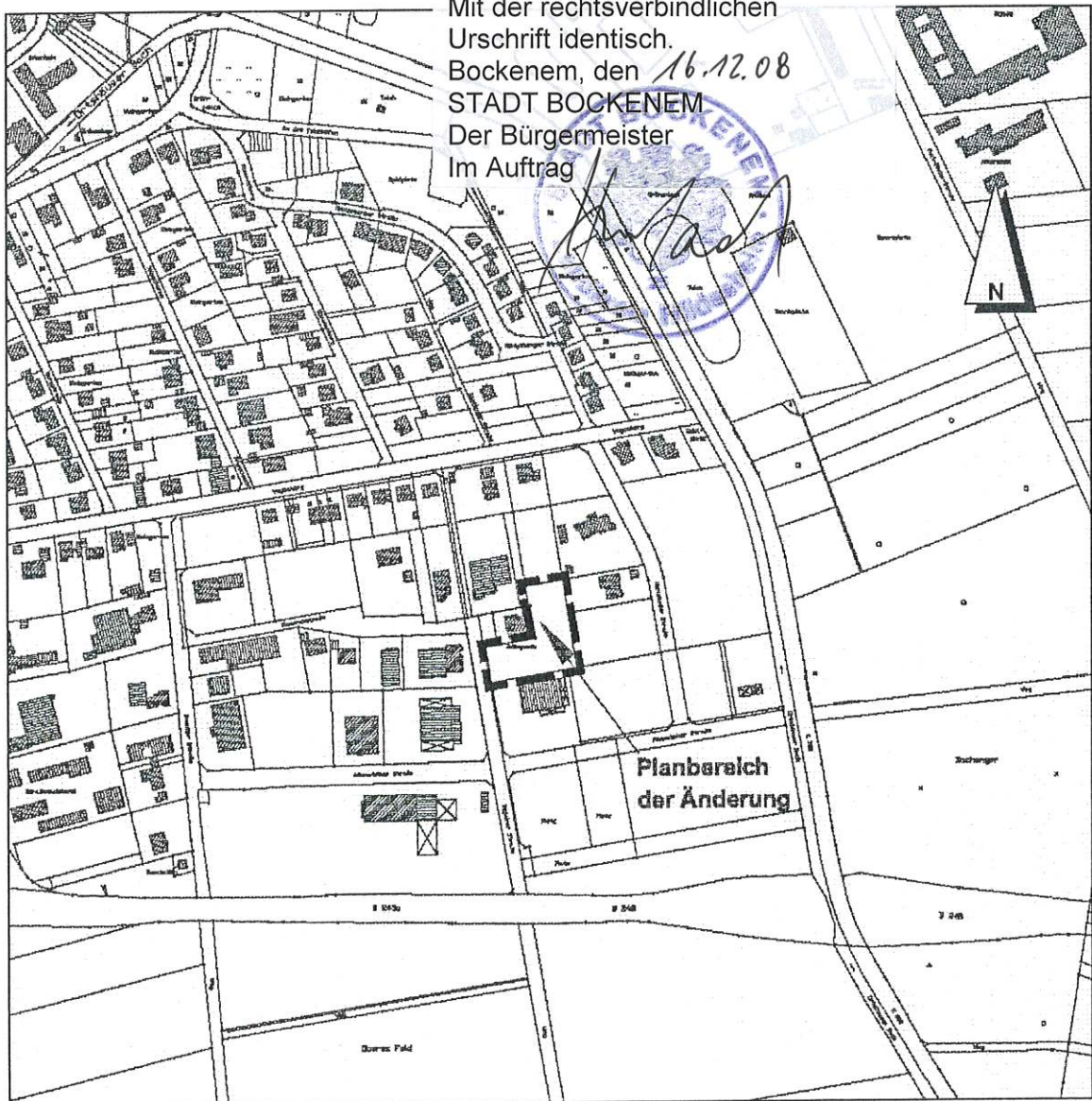
Mit der rechtsverbindlichen
Urschrift identisch.

Bockenem, den 16.12.08

STADT BOCKENEM

Der Bürgermeister

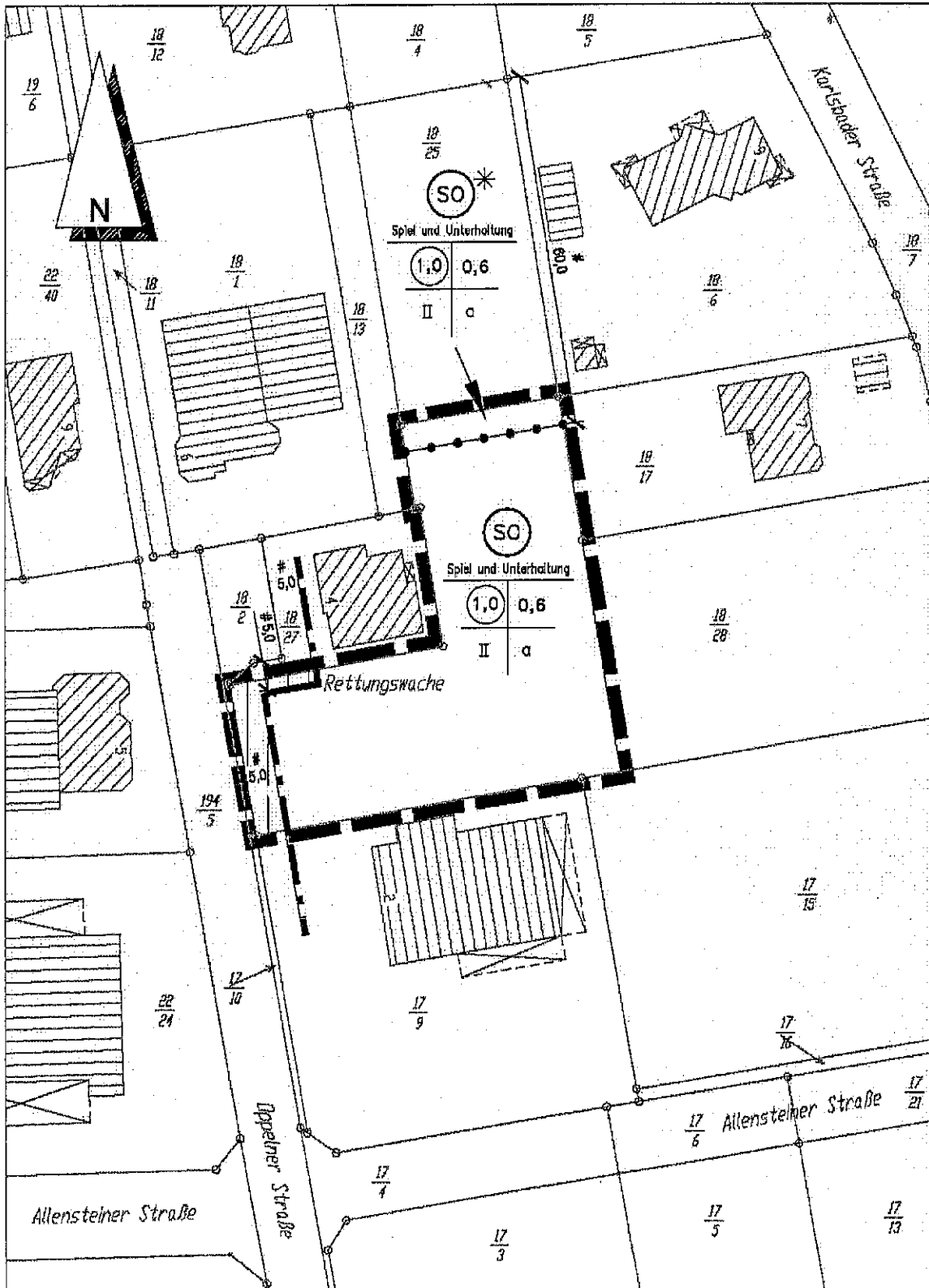
Im Auftrag



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 5. Änderung

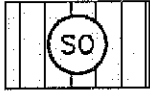
M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Spiel und Unterhaltung

siehe Textliche Festsetzung Nr. 1



siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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)



Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Vergnügungsstätte (Spielautomaten, Casino)
 - Gastronomie
 (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO)
- Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im mit * gekennzeichneten Sondergebiet hinsichtlich ihrer Emissionen nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
- Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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 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, 5. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 03.12.2008

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.5.2008 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 03.12.2008

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L 4-245/08
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Bockenem
Flur: 7



Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.7.2008).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hameln
-Katasteramt Hildesheim-
Hildesheim, den 28.11.2008

Siegel

gez. Dr. Kohlenberg

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2008

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.9.2008 dem Entwurf der 5. 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 25.9.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 6.10.2008 bis 5.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 03.12.2008

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. 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 5. 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

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. 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 ausgelegen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 5. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 03.12.2008

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung, ist damit am 10.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 15.12.2008

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 5. 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 5. 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 zum Bebauungsplanes Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 5. Änderung

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 „Vogesberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden Bockenems auf der Ostseite der Oppelner 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. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht erheblich belästigend sind, zulässig. In diesem Fall wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes für eine bestimmte Betriebsart eine Konzentration und Klarstellung herbeigeführt, dass sie über das allgemein zulässige Maß hinaus hier angesiedelt werden darf. Rings um 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 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

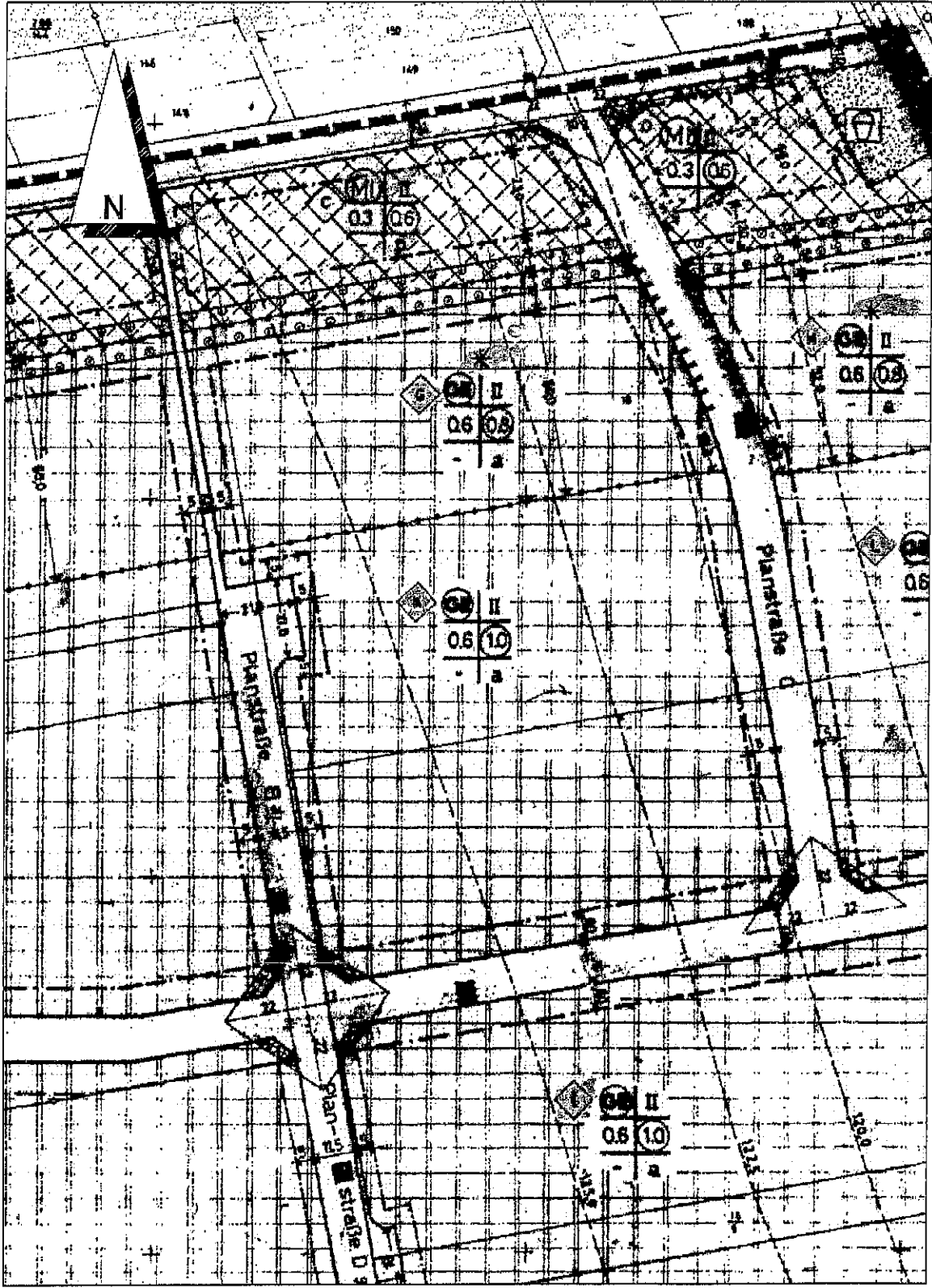
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der bislang für den Geltungsbereich der 5. Änderung gültigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war ein Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 festgesetzt, das maximal zweigeschossig in offener Bauweise, allerdings mit einer Gebäudelänge von auch über 50 m bebaut werden durfte. Im nördlichen Teilbereich waren Emissionen im Rahmen einer Gliederung des Gesamtgebietes auf Mischgebietsniveau beschränkt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die im Ursprungsplan lediglich als abweichend benannte Bauweise konkret definiert. Ansonsten betreffen die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (M. 1:1.500)



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)

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes gültige und für ihn nach wie vor anzuwendende Baunutzungsverordnung traf keine Aussagen über Vergnügungsstätten, so dass man davon ausgehen kann, dass auch solche Anlagen als „Gewerbebetriebe aller Art“ gelten können und somit genehmigungsfähig sein müssten, soweit sie nicht erheblich belästigend sind. In der heute gültigen Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten dagegen nur noch als Ausnahme zulässig. Im vorliegenden Fall soll die Errichtung einer Spiel- und Unterhaltungsstätte zugelassen werden können. Da die Anlage aber aufgrund ihres geplanten Charakters und Umfangs ein Kerngebiet oder Sondergebiet erfordert, wird dementsprechend ein Sondergebiet festgesetzt. Eine wesentliche Abweichung von den Grundzügen der Flächennutzungsplanung wird darin nicht gesehen, weil lediglich eine Spezifizierung auf eine bestimmte Art von Betrieb vorgenommen wird, grundsätzlich die gewerbliche Nutzung aber nicht in Frage gestellt wird. Innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes und in Konkretisierung der ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird dem hier vorgesehenen Geschäftsangebot eine planungsrechtliche Grundlage gegeben.

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 Ziele des Artenschutzes bzw. 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. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Fläche sowie auch die Emissionsbeschränkung bleiben unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 08

„Vogesberg“

vom 6.10.2008 bis einschließlich 5.11.2008

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

Bockenem, den 03.12.2008

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister