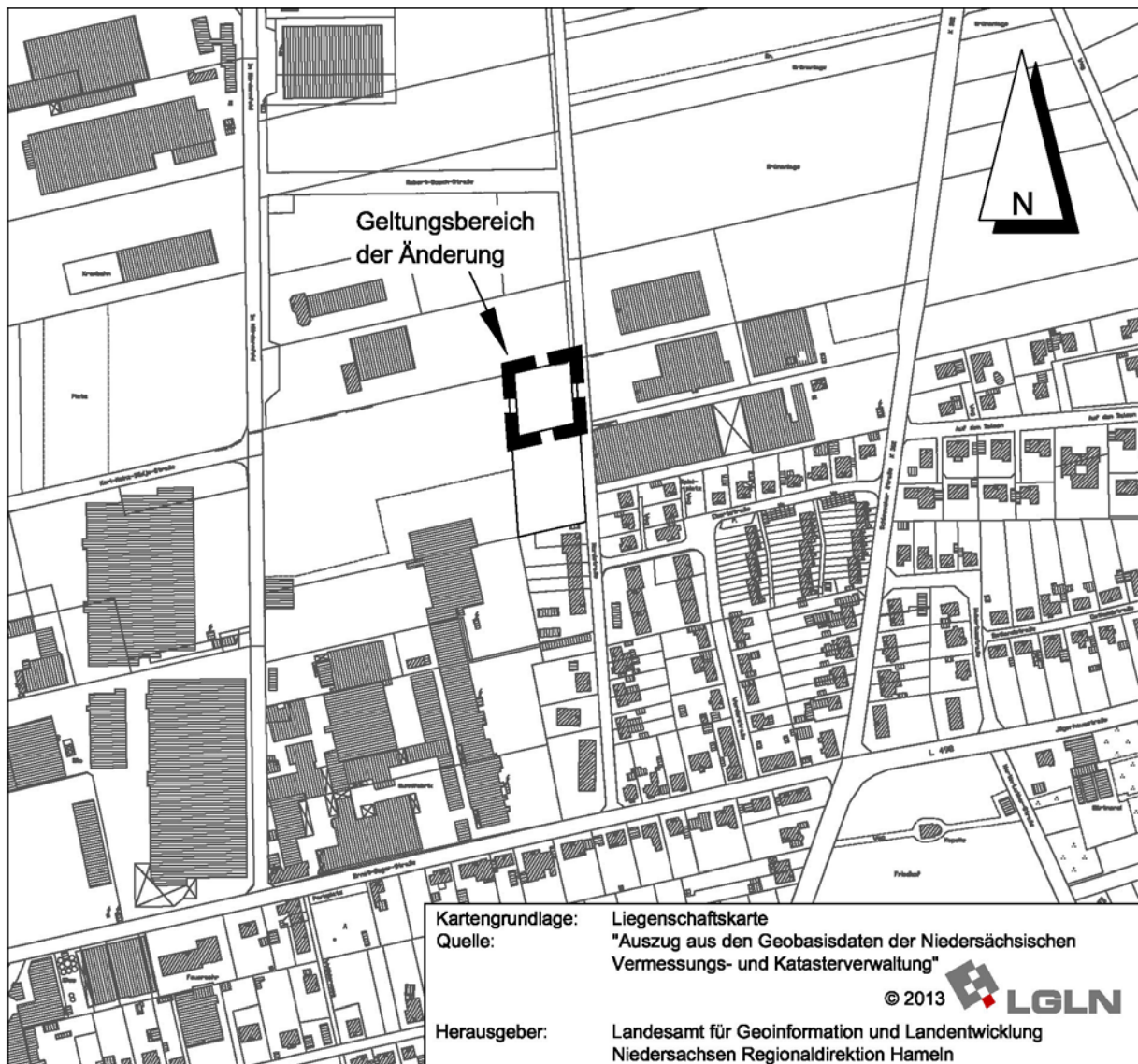


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
1.8.2013			

STADT BOCKENEM
 STADTTEIL BOCKENEM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 01-10
 „INDUSTRIEGEBIET NORD“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01-10 „Industriegebiet Nord“, 3. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr: 01-10 „Industriegebiet Nord“ wird die bisherige Textliche Festsetzung

„Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In dem östlichen Randstreifen von 40 m Breite auf den Flurstücken 47 und 48 (Flur 3) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.“

ersatzlos aufgehoben.

GELTUNGSBEREICH

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10 „Industriegebiet Nord“ im Maßstab 1 : 1.000 wird auf der folgenden Seite dargestellt.

Gesetzesbezüge

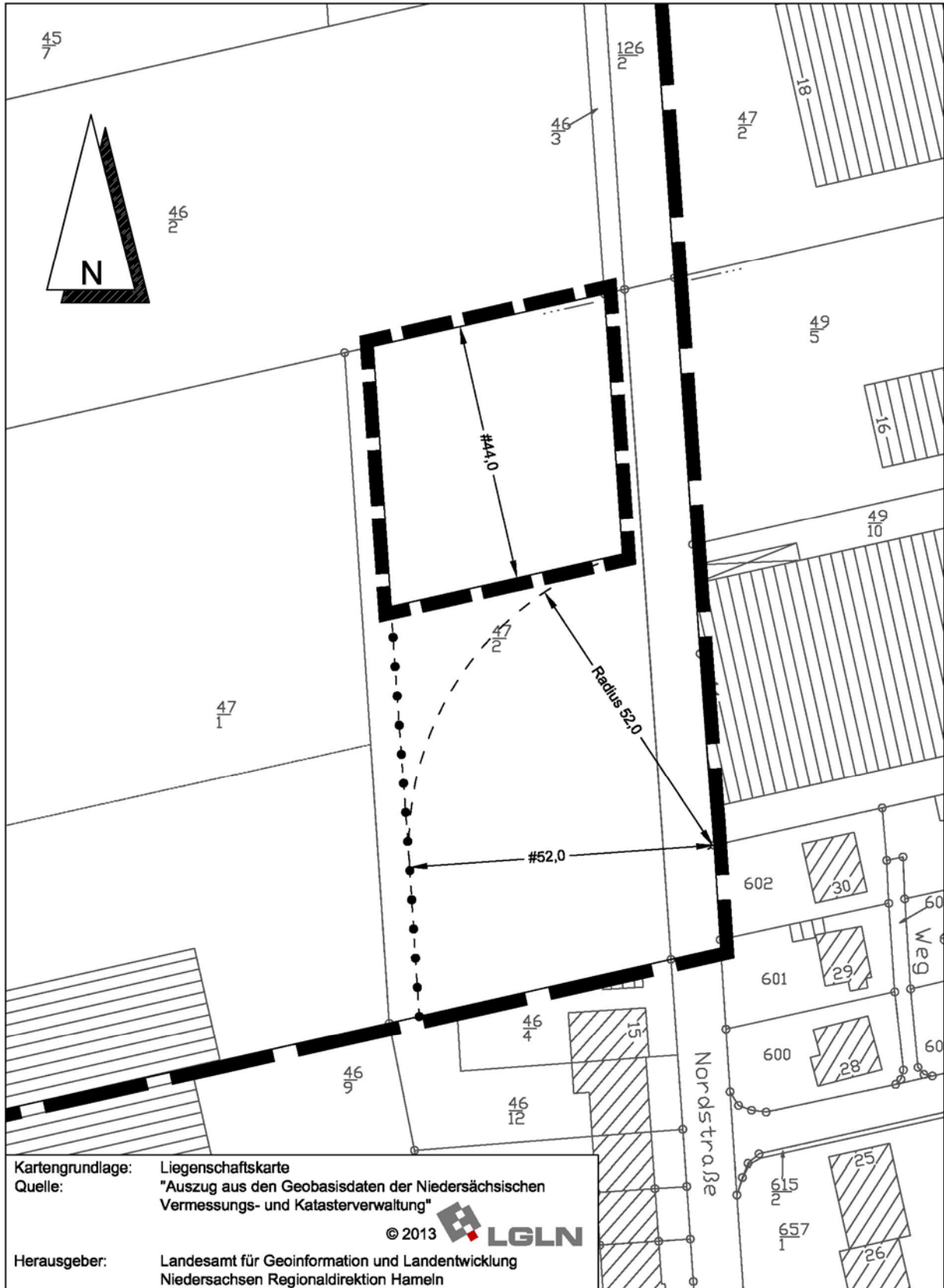
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 01-10 „Industriegebiet Nord“, 3. Änderung,
Maßstab 1 : 1.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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. 01-10 „Industriegebiet Nord“, 3. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Bockenem, den 03.09.2013

Siegel

gez. Martin Bartölke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den 03.09.2013

Siegel

gez. Martin Bartölke
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000 und 1:5.000 (verkleinert aus 1:1.000)
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN)
Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2013

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 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.06.2013 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bockenem, den 03.09.2013

Siegel

gez. Martin Bartölke
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.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 03.09.2013

Siegel

gez. Martin Bartölke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 02.09.2013 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 09.09.2013

Siegel

gez. Martin 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 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).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat am 6.6.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10 „Industriegebiet Nord“ in der Kernstadt Bockenem beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich im Norden Bockenems westlich der Nordstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,4 dar. Er ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung ein Gewerbegebiet fest, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,4 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden kann. Textlich wird bestimmt, dass lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

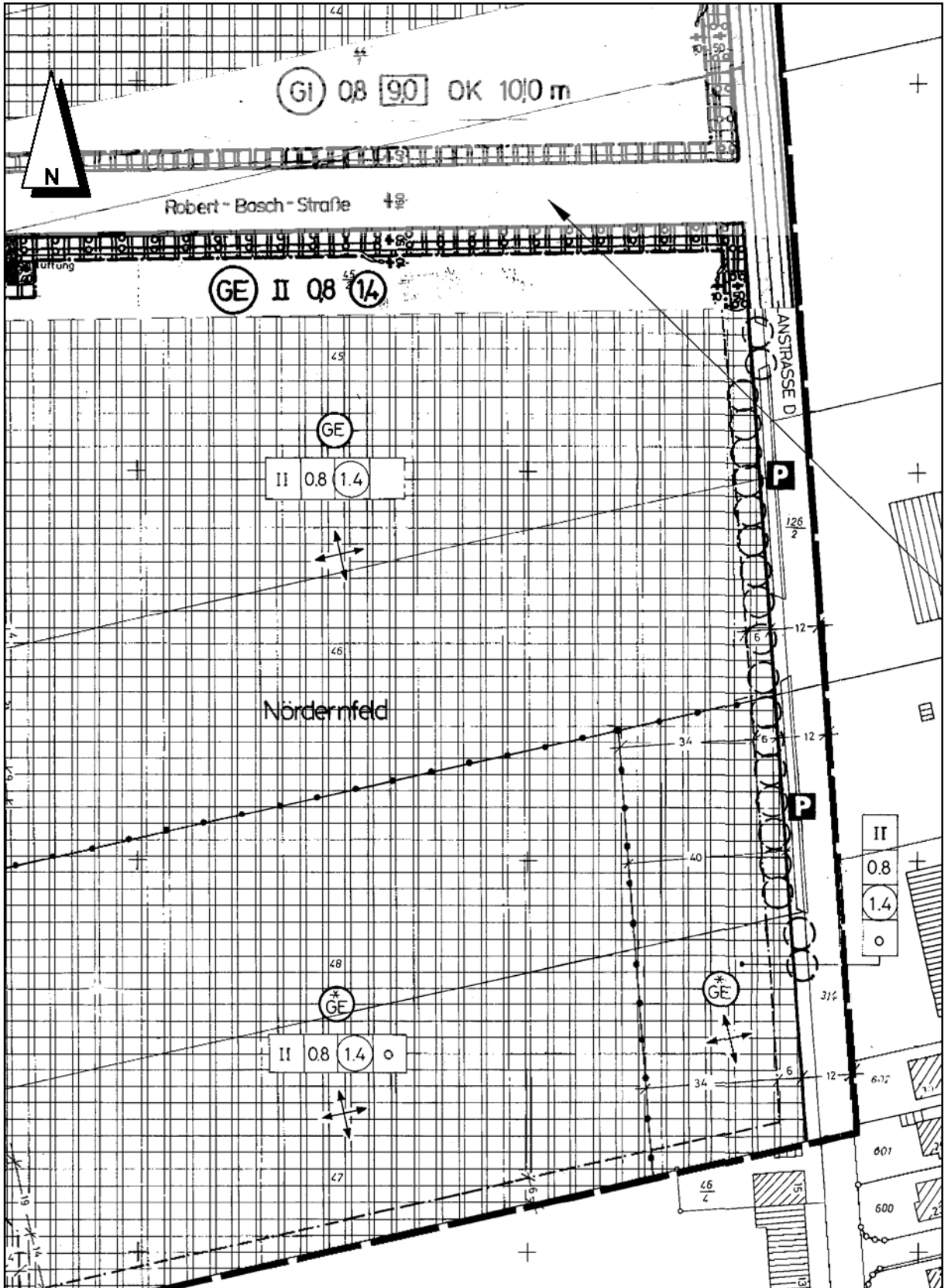
Die bisherigen Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der 3. Änderung.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Dieser Bereich als Teil der Ortslage Bockenems ist zum Teil bebaut; zum Teil besteht noch landwirtschaftliche Nutzung, wobei eine Bebaubarkeit durch Bebauungsplanung rechtlich abgesichert ist.

Laut Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim sind wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft von der Planung nicht betroffen; besondere Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01-10 „Industriegebiet Nord“
mit eingearbeiteten Änderungen, Maßstab 1 : 1.500 (verkleinert)



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Bebauungsplan wird bislang festgesetzt, dass zu den vorhandenen Wohnhäusern östlich der Nordstraße in einem Abstand von 40 m westlich der Straße nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Dieser Geländestreifen reicht vom letzten Wohnhaus gemessen ca. 90 m nach Norden, also mehr als doppelt so weit wie nach Westen.

Um die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes zu verbessern, ohne den Schutz der Wohnhäuser zu vermindern, soll diese Einschränkungen so weit aufgehoben werden, dass sie nicht weiter nach Norden reichen als bislang schon nach Westen. Im Umkehrschluss sollen somit auch andere gewerbliche Nutzungen in demselben Abstand nach Norden zugelassen werden können wie bislang schon in dem definierten Abstand nach Westen.

Dieses Vorhaben wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt, der erst unmittelbar südlich an den vorliegenden Änderungsbereich angrenzend ein Mischgebiet in einer Bautiefe vorsieht, um einen Übergang zwischen Gewerbe im Nordwesten und Wohnen im Südosten zu schaffen. Damit wird dasselbe Planungsziel deutlich, nach dem in diesem Änderungsbereich eine allgemeine gewerbliche Nutzbarkeit angestrebt werden kann.

Eine unzulässige Beeinträchtigung des Wohnens östlich der Nordstraße ist dadurch nicht zu befürchten, weil im Einzelfall störende Anlagen auf der Grundlage des § 15 BauNVO nach wie vor ausgeschlossen werden können, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind...“.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass 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.

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 und bleibt unverändert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-10 und Örtliche Bauvorschrift

„Industriegebiet Nord“

vom 01.07.2013 bis einschließlich 31.07.2013

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 03.09.2013

Siegel

gez. Martin Bartölke
Bürgermeister