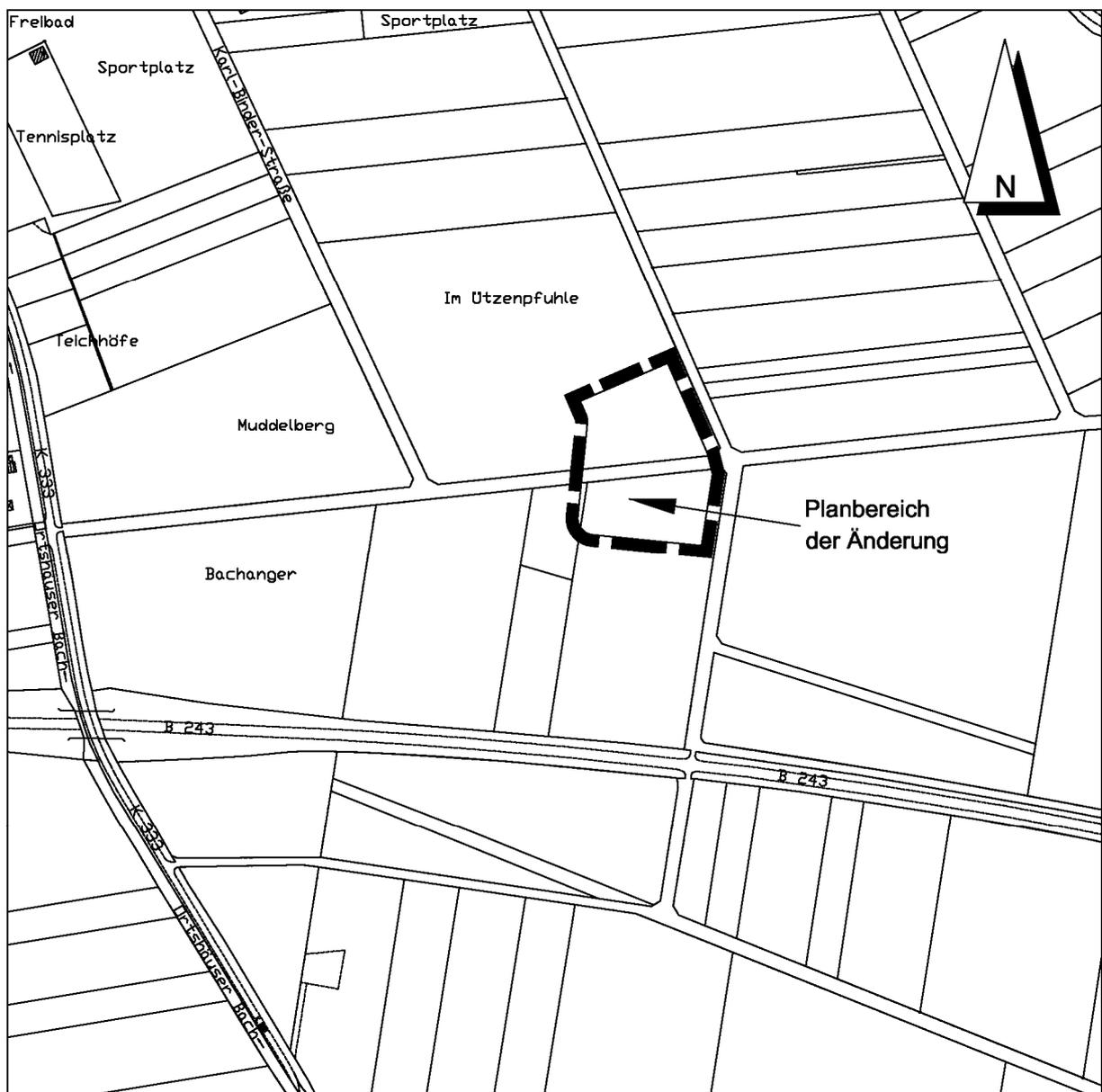


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
29.7.2011			

STADT BOCKENEM
LANDKREIS HILDESHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 01-18 „GEWERBEPARK“, 1. ÄNDERUNG



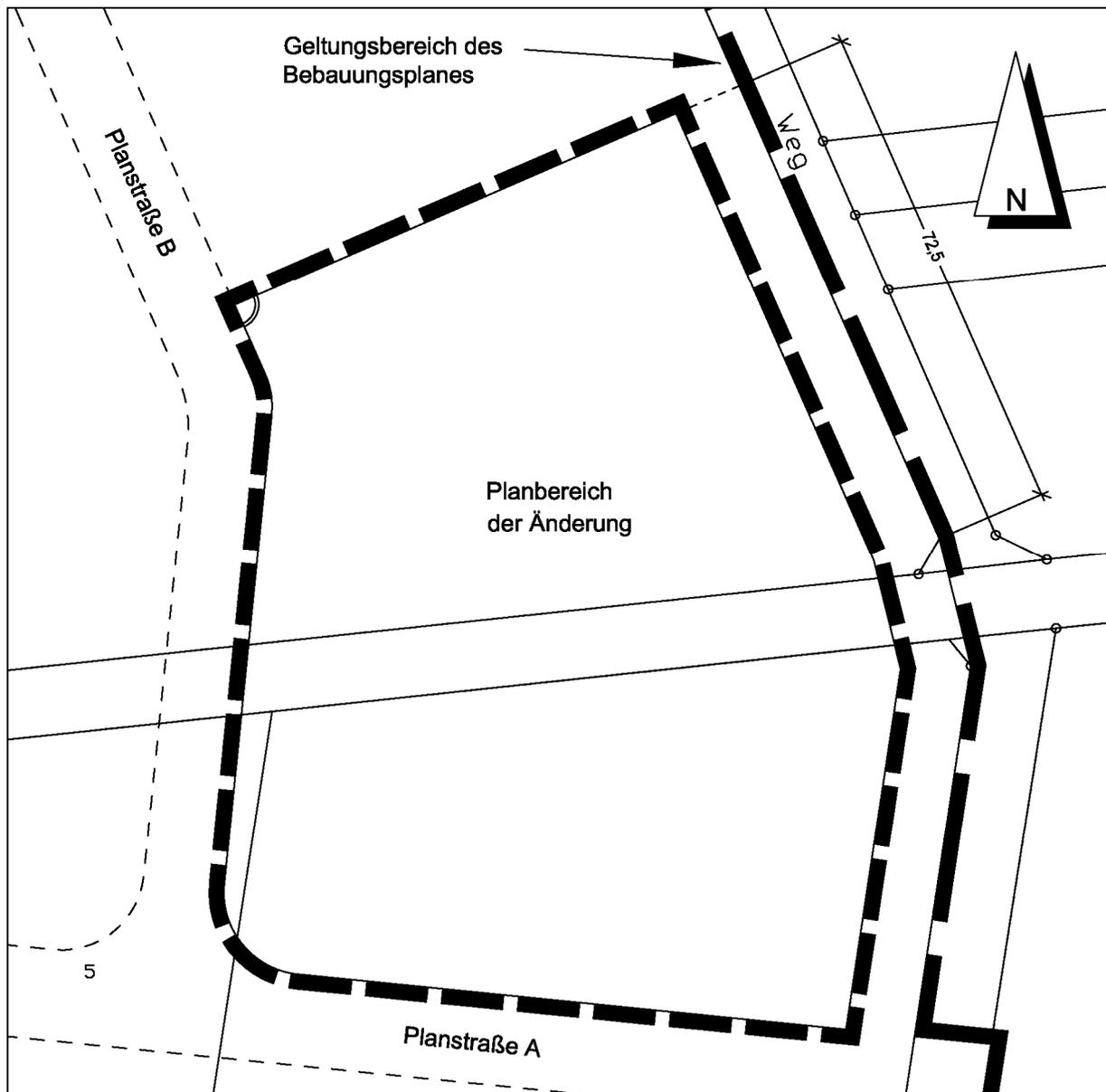
Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“, 1. Änderung

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ wird wie in der folgenden Karte im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt bestimmt. Diese Karte ist insoweit Bestandteil der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt gefasst:

Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z. B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw. um maximal 5 m überschritten werden. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt das Maß von 157 m über Normal Null (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“, M 1 : 1.000



Präambel

Satzungsbeschluss

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 Bockenem diesen Bebauungsplan Bockenem Nr.01-18, „Gewerbepark“, 1. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Bockenem, den

Siegel

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"

Stand: 04/2011

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

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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2011

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. 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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenheim hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bockenheim nördlich der Bundesstraße 243a zur Autobahn und östlich der Kreisstraße 333 nach Ortshausen. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenheim stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

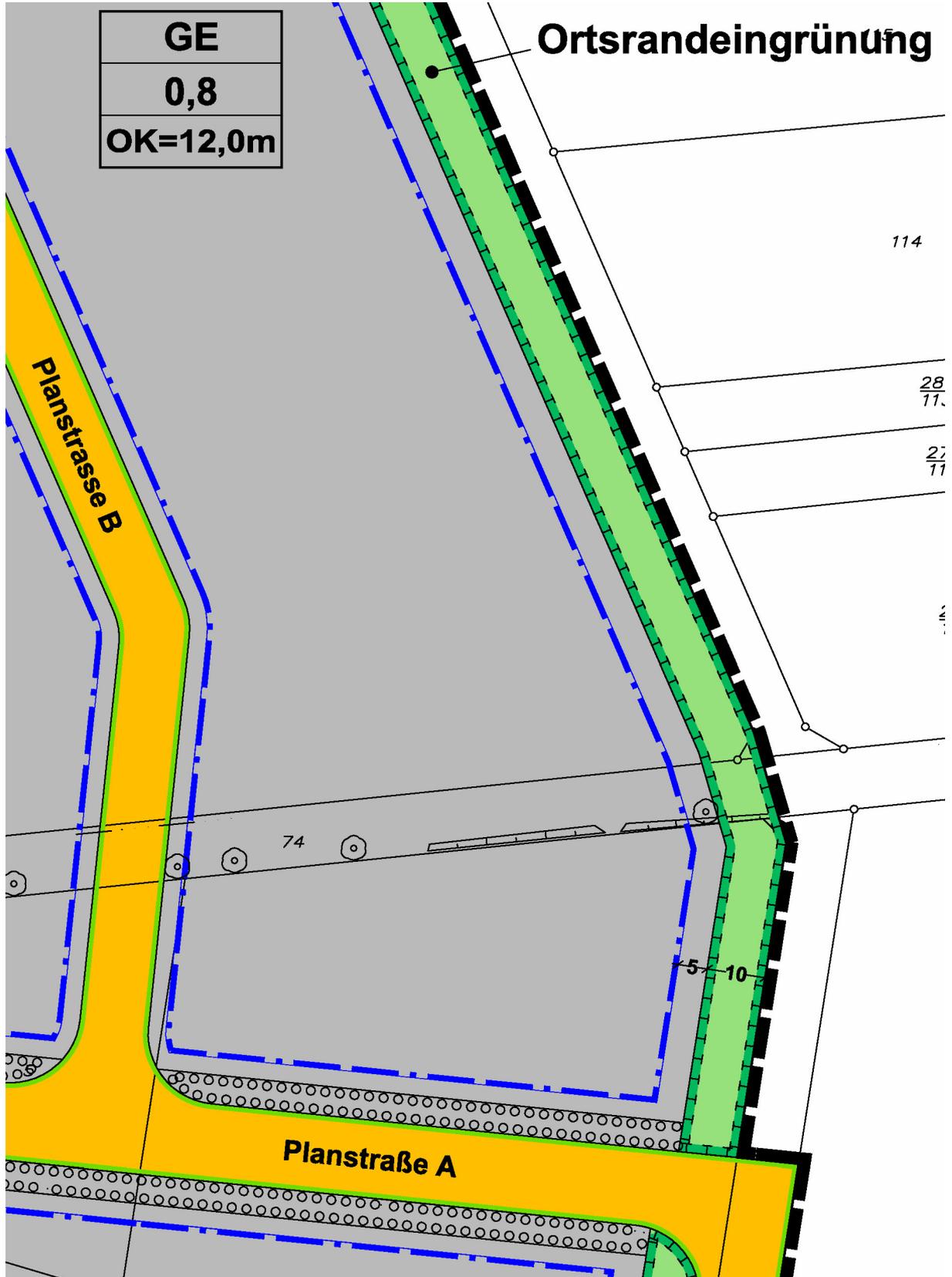
Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Gewerbegebiet mit einer östlichen Ortsrandeingrünung fest, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Bauhöhe von maximal 12 m über gewachsenem Grund bebaut werden darf. Von dieser Bauhöhenbegrenzung werden betriebsbedingt notwendige und baulich untergeordnete Anlagen wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen ausgenommen.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist Teil eines intensiv zu nutzenden Gewerbegebietes, für das eingrünende Maßnahmen auf der Grundlage des seinerzeit erstellten Umweltberichtes bestimmt worden sind.

Ausschnitt Bebauungsplan Bockenem Nr. 01-18 „Gewerbepark“, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die Umsiedlung eines am Bahnhof Bockenem bestehenden Landhandelsbetriebes ermöglicht werden, durch die eine Weiterentwicklung dieses Betriebes und damit eine Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze in der Stadt erreicht werden soll.

Um dies erreichen zu können, muss für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Siloanlagen eine größere Bauhöhe zugelassen werden können, als dies bislang hier vorgesehen war.

Damit ist zwar eine größere Belastung des Landschaftsbildes verbunden, aber dies wird zugunsten des erläuterten Ziels in Kauf genommen. Angesichts der erforderlichen Bauhöhe kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Siloanlagen hinter einer grünen Hecke „versteckt“ werden können. Die randlich festgesetzte Eingründung kann damit nicht in wirksamer Weise aufgestockt werden.

Die bisherige Definition der zulässigen Bauhöhe bezieht sich in der Ursprungsplanung auf das gewachsene Gelände. In der Zwischenzeit wurde die Bauhöhe der südlich vorbeiführenden Planstraße A festgelegt, die etwa in der Mitte des Änderungsbereiches bei 126,92 m ü.N.N. liegt. Damit kann die zukünftige Definition sich ebenfalls auf Normal Null beziehen, so dass eine eindeutige Höhenfestsetzung erfolgen kann.

Die Ausnahmeregelung für betriebsbedingt erforderliche, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen wird zukünftig in der Zusatzhöhe begrenzt

Während der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass geplant sei, eine Grundstückszufahrt von der Planstraße A aus vorzunehmen. Hier setze der Bebauungsplan jedoch eine Anpflanzungsfläche fest, die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. B 1 des Ursprungsplanes flächendeckend zu bepflanzen sei. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. B 6 Abs. 2 des Ursprungsplanes seien pro Grundstück zwar Zu- und Abfahrten auf einer Länge von insgesamt max. 14,00 m zulässig. Ein Überfahren der Anpflanzungsfläche, die neben ihrer Aufgabe als Kompensationsfläche auch die durchgängige Eingrünung des Straßenzuges Planstraße A zur Funktion hat, sei ist jedoch nicht zulässig. Es wird daher angeregt zu überprüfen, ob für den Planungswunsch des Betriebes diesbezüglich eine Änderung angestrebt wird.

Die per Textlicher Festsetzung zugelassene Zufahrt in einer Breite von 14 m ergibt nur Sinn, wenn sie als auf die Anpflanzfläche bezogen verstanden wird. Wenn keine Anpflanzfläche festgesetzt wäre, wäre das ausgesprochene Zulassen einer Zufahrt sinnlos, denn es würde kein Anlass bestehen, über Zufahrten von Straßen auf angrenzende Grundstücke nachzudenken. Der Sinn dieser Festsetzung kann nur darin bestehen, dass eine Zufahrt von maximal 14 m Breite durch die Anpflanzfläche hindurch zugelassen werden sollte, auch wenn dies seinerzeit nicht so eindeutig formuliert worden ist.

Die E.ON Avacon hat darum gebeten, eine Leitungstrasse für eine noch bestehende, aber in Zukunft zu verlegende Gastransportleitung im Bebauungsplan zu sichern. Dieser Bitte wurde nicht entsprochen, weil es nicht als sinnvoll beurteilt wird, die Lage der zukünftig zu verlegenden Leitung im Bebauungsplan auf Dauer festzuschreiben. Durch den Bebauungsplan wird ihr Bestand nicht in Frage gestellt; andererseits muss die für die Leitung derzeit noch in Anspruch genommene Fläche aber auch nicht auf Dauer von anderen Nutzungen ausgenommen werden, wenn sie hier nicht bestehen bleiben soll.

Die Planänderung 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 Belange des Artenschutzes oder 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.

4. Zur Verwirklichung der 1. 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Bockenem Nr. 01-18

„Gewerbepark“

vom 18.6.2011 bis einschließlich 18.7.2011

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

Bockenem, den

Bürgermeister