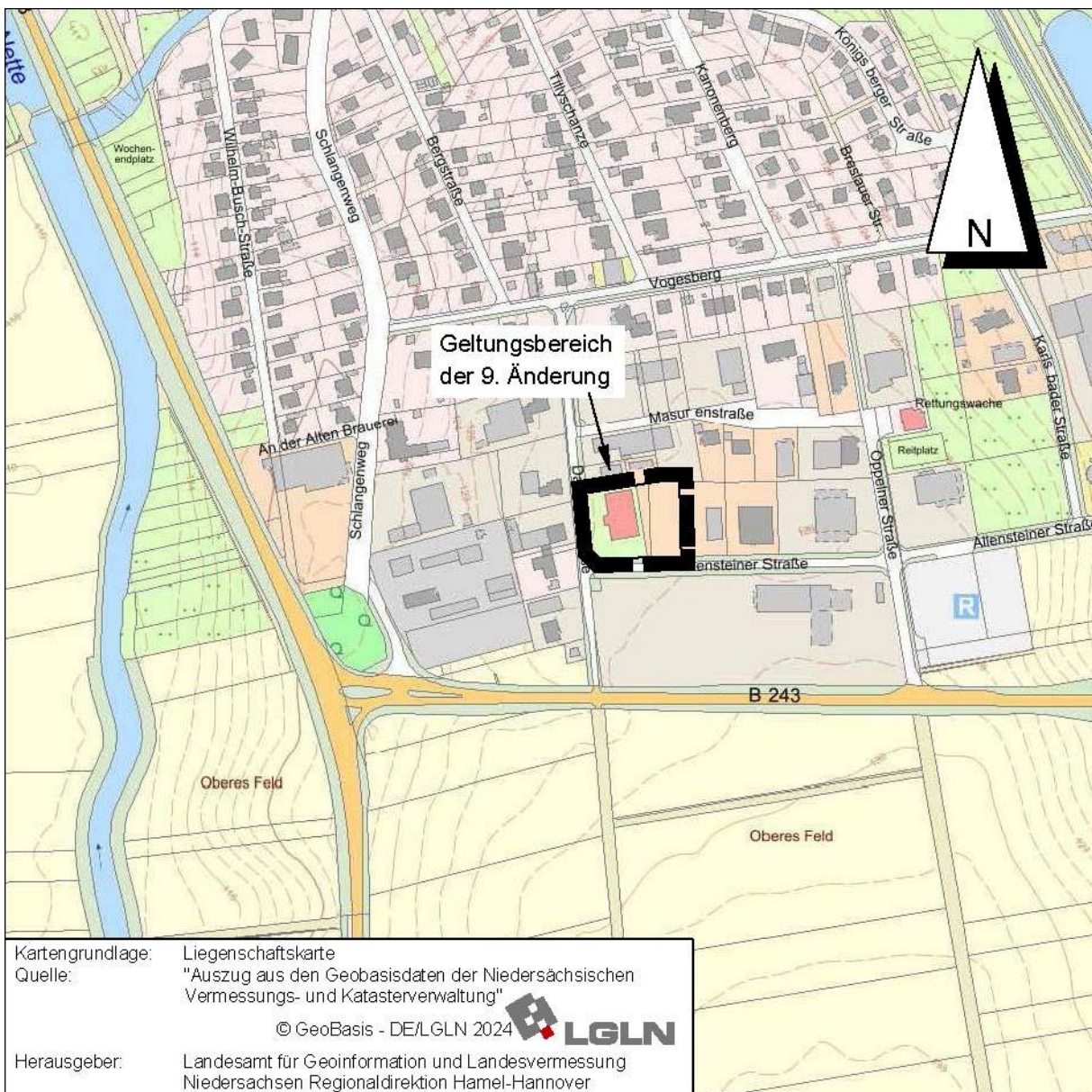


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

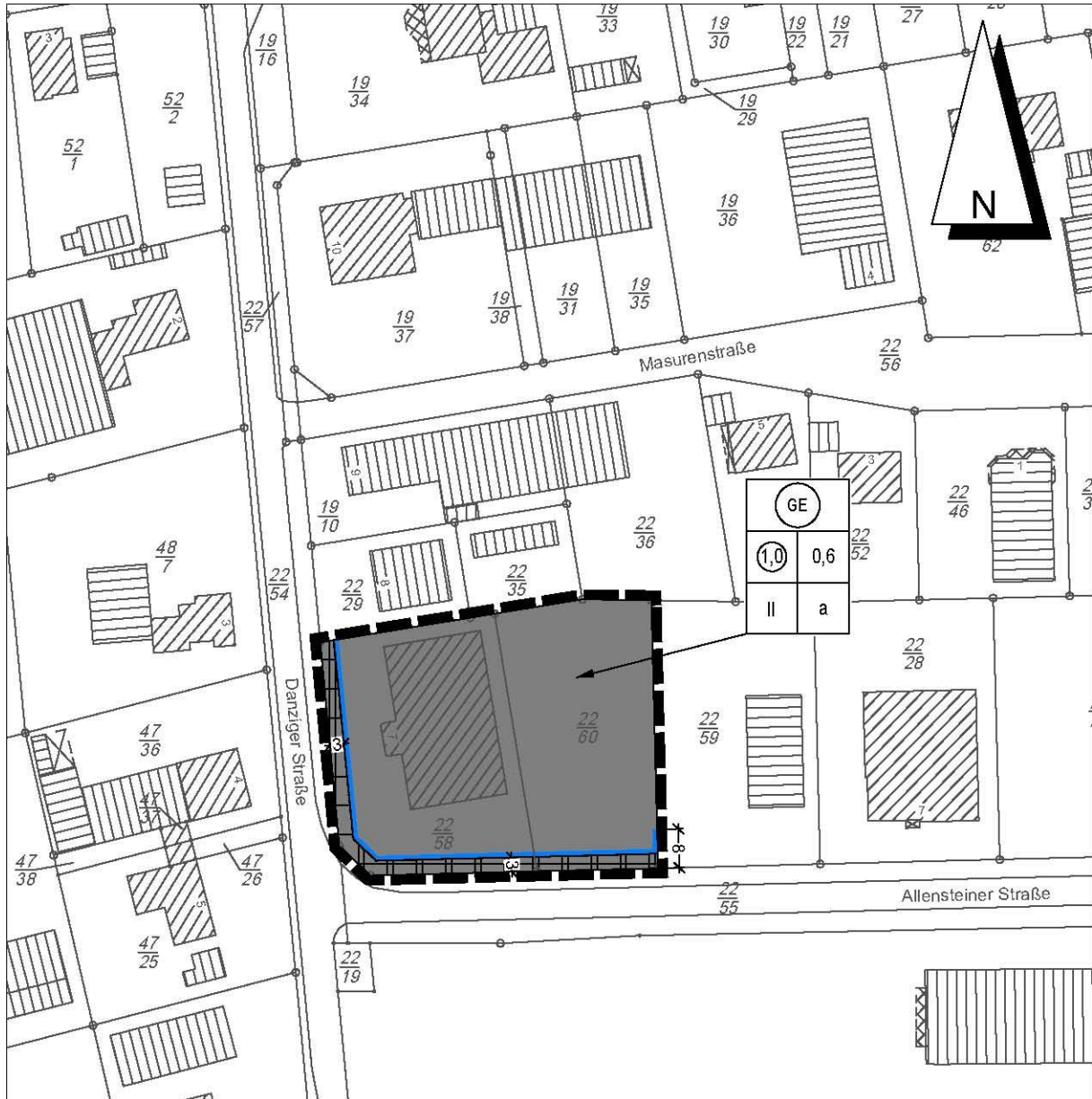
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
3.1.2025			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 08 „VOGESBERG“ 9. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 01 - 08 „Vogesberg“, 9. Änderung, M 1 : 1.000



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

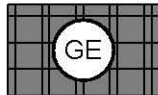


© GeoBasis-DE/LGLN 2024

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0

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)

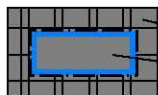
Q

Abweichende Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bockenem die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 „Vogesberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den _____
Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den _____
Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bockenem Flur: 7

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© GeoBasis - DE/LGLN 2024



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Auftragsnr.: 056-L4-148-2024/ Stand vom 14.9.2024). 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 _____
LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Katasteramt Hildesheim
Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Oktober 2024

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

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am _____ zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den _____
Siegel
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom _____ bis _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

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, 9. 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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 9. Änderung, ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den _____
Siegel
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. 2a Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 8. 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 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 9. 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. Er ist somit von der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

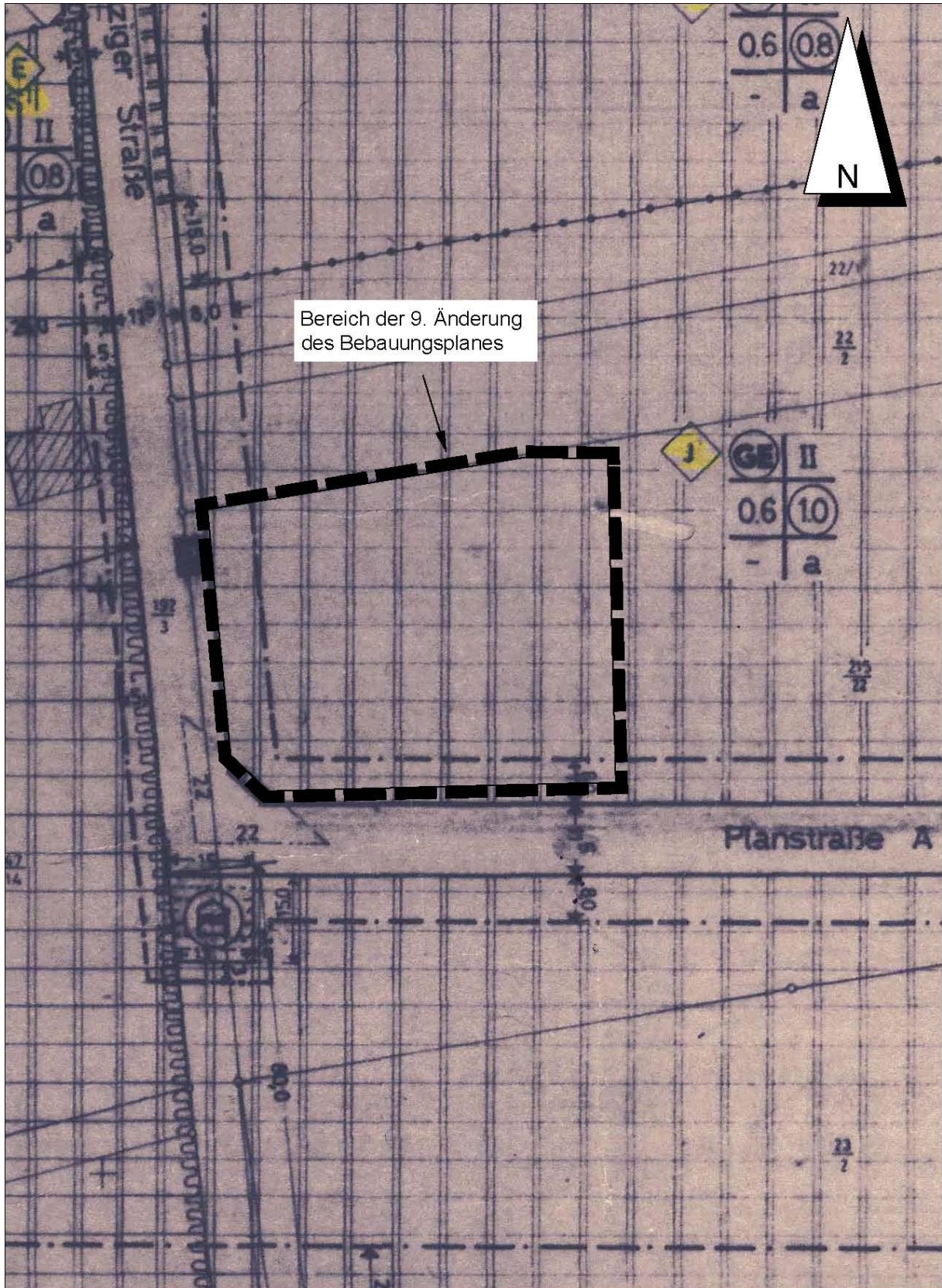
Ursprünglich war für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 festgesetzt, das maximal zweigeschossig in abweichender Bauweise bebaut werden durfte, ohne dass die Abweichung definiert worden wäre.

In der 3. Änderung wurde textlich ein Sondergebiet für Vergnügungsstätten (Peepshow-Kino), Einzelhandel (Video-/DVD-Verkauf, Erotik-Fachmarkt), Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center) sowie für Gastronomie (Entertainment-Center mit Internet-terminals) festgesetzt. Damit ersetze die 3. Änderung die vorherige zeichnerische 2. Änderung, die hier ein Sondergebiet für andere, im Zuge der 3. Änderung aufgehobenen Nutzungen vorsah.

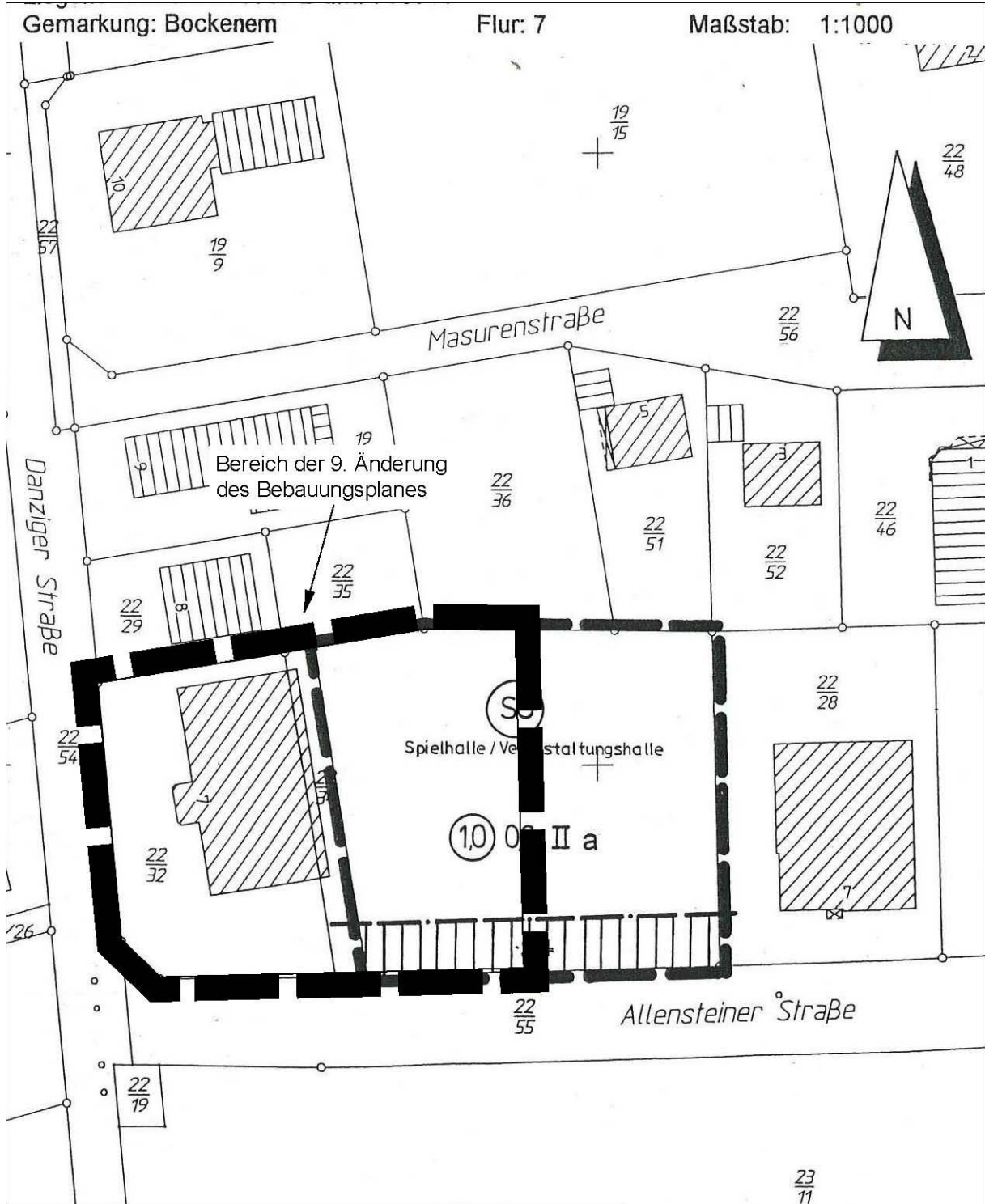
Ansonsten betreffen die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie die 2. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, M. 1 : 1.000



2. Änderung des Bebauungsplanes, M. 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2024



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten eines vorhandenen und weitgehend bebauten Gewerbegebietes und ist annähernd flächendeckend als Lager- und Fahrfläche bebaut. 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.

2.4 Denkmalschutz

Aus Sicht der Archäologie ist hier grundsätzlich auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG hinzuweisen. Laut Landkreis Hildesheim spricht die sehr günstige Siedlungstopografie in leichter Südhanglage zwischen Nette und Orsthäuser Bach für das Vorhandensein archäologischer Funde und Befunde. In diesem Zusammenhang sei aus Sicht der Archäologie hier grundsätzlich auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG hinzuweisen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes weder die in der 2. noch die in der 3. Änderung vorgesehenen Sondernutzungen verwirklicht worden sind, soll dieser Bereich planungsrechtlich wieder in das umgebende Gewerbegebiet mit den ursprünglichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung einbezogen werden. Zusätzlich wird zur Klarstellung die abweichende Bauweise bestimmt, nach der die Maßgaben der offenen Bauweise (Bauen mit seitlichem Grenzabstand) übernommen, aber um den Zusatz ergänzt werden, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Das entspricht der in der Umgebung dieser 9. Änderung bereits vorgenommenen Definition.

Die Baugrenzen werden mit einem auf 3 m verringerten Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, um eine flexiblere Verteilbarkeit baulicher Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, ist damit keine größere Baumasse im Änderungsbereich zulässig.

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 Vogelenschutzgebiete 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 9. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim weist jedoch darauf hin, dass hier anteilig eine ehemalige Lagerstätte im Zuge des Um- und Erweiterungsbaues der Autobahn A7 betrieben wurde. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Grundstück, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort (Ifd. Nr. 51 Bockenem) erfasst sei. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen dem Landkreis nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

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 wurde zusammen mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 08

„Vogesberg“

vom 20.11.2024 bis einschließlich 19.12.2024

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister