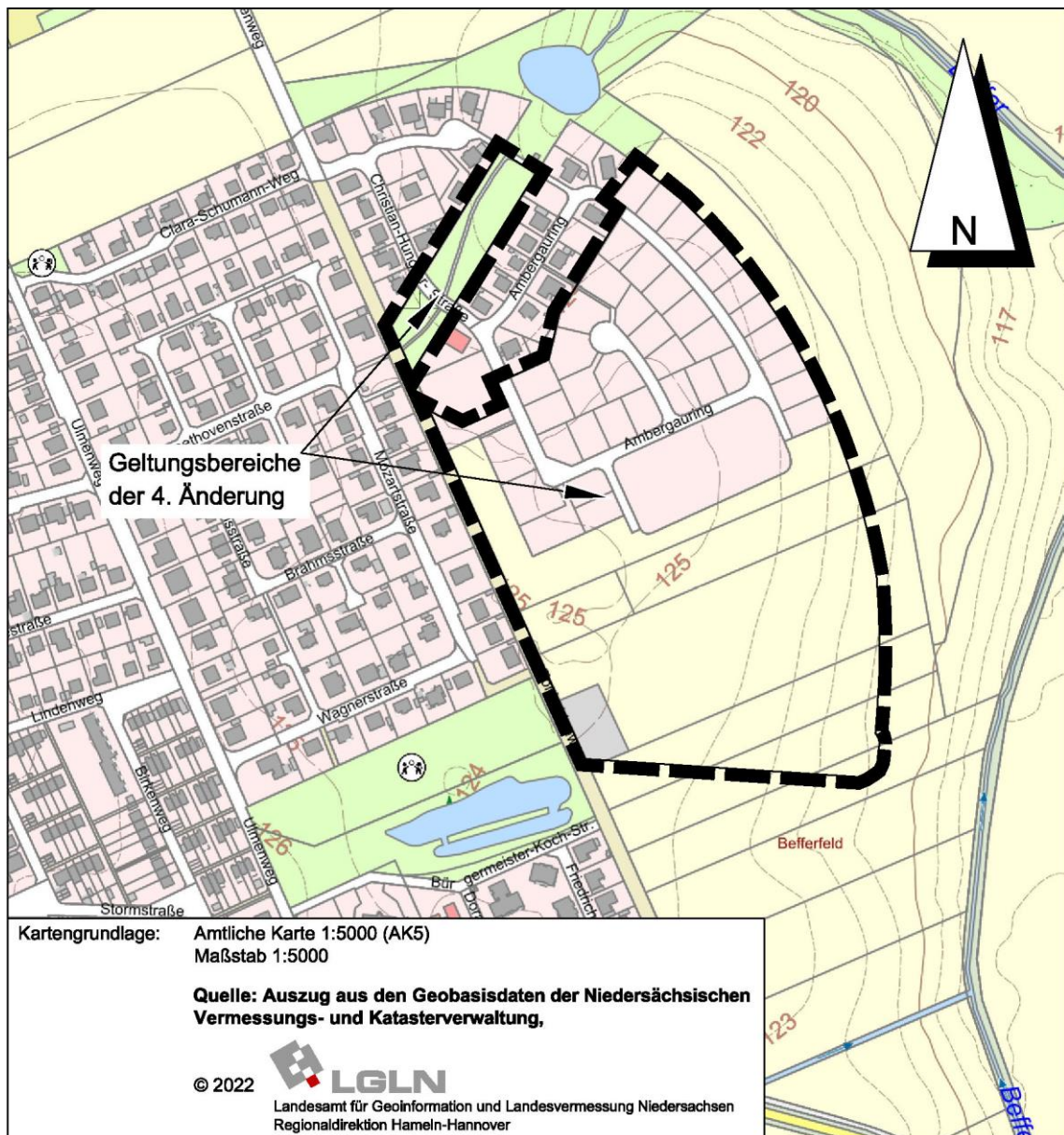


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
12.12.2022			

STADT BOCKENEM BEBAUUNGSPLAN NR. 01 - 21 „WOHNPARK - OST“, 4. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-21 „Wohnpark - Ost“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt Bockenem östlich des Tonkuhlenweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet. Die Vorgaben der Raumordnung / Regionalplanung sind durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

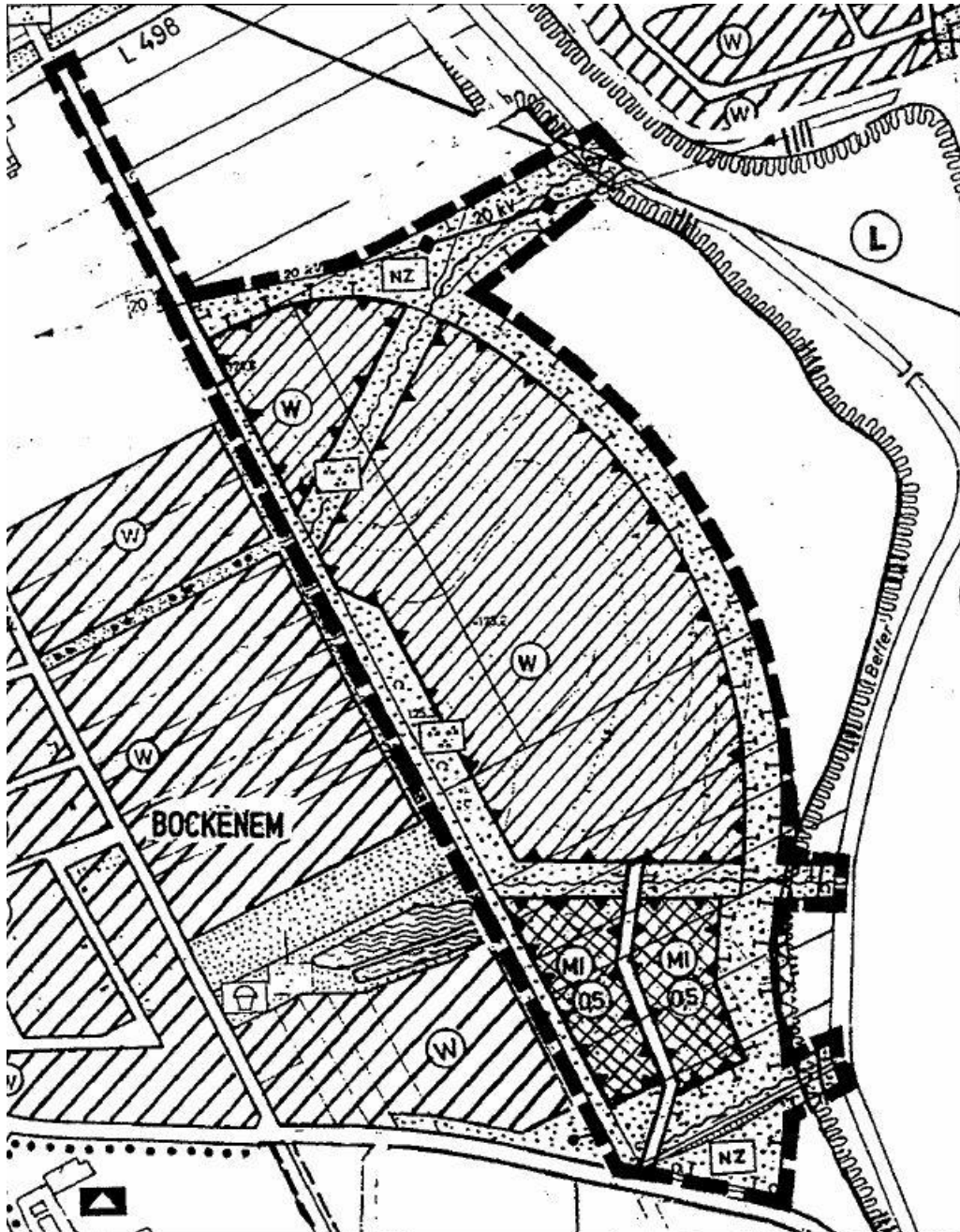
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar, die durch Grünflächen eingerahmt wird. Für die Wohnbaufläche wird gleichzeitig eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen umweltauswirkungen dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung kann danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 bisherige Bebauungsplanung

In seiner Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan Misch- und Allgemeine Wohngebiete fest, die durch öffentliche Grünflächen durchzogen und umrandet werden. Für die Mischgebiete im Süden des Baugebietes sowie für Teilflächen im Südwesten der Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (Mischgebiete) bzw. 0,3 (Allgemeine Wohngebiete) und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 zulässig. Für die verbleibenden Wohngebiete ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. In den zentralen Wohngebieten müssen Fenster von Schlafräumen schalldämmend sein. Je Baugrundstück ist nur eine und maximal 3,50 m breite Zufahrt zugelassen. Für die Grünflächen, Baugebiet und Verkehrsflächen sind Anpflanzungen vorgeschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung
verkleinert aus M 1 : 5.000



Die 1. Änderung beinhaltete die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Dachfarben.

In der 2. Änderung wurden für einen abgrenzten Bereich im mittleren Westen der Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II sowie die maximale Traufhöhe auf 4,50 m erhöht. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,5 erstmals festgesetzt.

Innerhalb der 3. Änderung wurden statt Traufhöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung und der zulässigen Geschosshöhe unterschiedliche First- bzw. Gebäudehöhen vorgesehen. Die Örtliche Bauvorschrift wurde nunmehr komplett aufgehoben.

2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, steht aber im nördlichen Teil unmittelbar vor einer Bebauung. Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltet auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts umfangreiche Anpflanzvorschriften.

2.5 Denkmalschutz

Während der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Planbereichs mit archäologischen Funden gerechnet werden müsse. Auf die damit verbundenen gesetzlichen Auflagen gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz für Bauherren wird hingewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In den Wohngebieten, die noch nicht verwirklicht worden sind, soll das Maß der zulässigen Nutzung erhöht werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen soll dadurch die Möglichkeit einer Nachverdichtung der zulässigen Bebauung gegeben werden. Dies entspricht zum einen den Zielen der Raumordnung, nach denen sparsam mit Grund und Boden umzugehen ist, aber auch den Wünschen der Bauherren, weil dadurch bei gegebenem Raumprogramm weniger Bauland erworben werden muss. Dies betrifft sowohl die Grundflächenzahlen als auch die Geschosshöhen. Die bisherige weitgehende Beschränkung auf eine Eingeschossigkeit schließt heute gewünschte Bauformen aus. Eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht die Inanspruchnahme von weniger Grundfläche als bei einer eingeschossigen Bauweise, in der alle Nutzungen innerhalb nur eines Geschosses, also auf entsprechend größerer Baufläche konzentriert werden müssen. Es wird daher grundsätzlich eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen. In zentralen Bereichen werden dazu mit 0,4 bzw. 0,8 etwas höhere Grund- bzw. und Geschossflächenzahlen festgesetzt, während in den umgebenden Bereichen die entsprechenden Zahlen etwas geringer bleiben, um eine Abstufung der baulichen Nutzung nach außen zu erreichen.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgelegten maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden übernommen. Lediglich im östlichen zentralen Bereich werden sie aus dem westlich angrenzenden Baugebiet übernommen, um hier zusammen mit der Grund- und Geschossflächenzahl eine einheitliche Nutzbarkeit zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Einbeziehung gebietsinnerer Grünflächen in die Baugrundstücke zu verstehen. Dadurch vergrößern sich diese Baugrundstücke, so dass sie mit ihm die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen fallen. Dadurch kann eine weitere Nachverdichtung des Gebiets unterstützt werden. Allerdings werden die bisherigen Anpflanzfestsetzungen aus den Grünflächen übernommen, so dass sich in dieser Hinsicht durch die Änderung keine Verschlechterung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ergibt. Die Vorgabe einer Grünumrahmung des Baugebietes wird damit weiterhin beachtet.

Die Spielplatzsymbole werden nicht ersetzt, weil es in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft bereits einen großen Spielplatz sowie nordwestlich einen weiteren Spielplatz gibt, die in angemessener Entfernung liegen und die als ausreichend beurteilt werden, um dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern entsprechend zu können.

Die zulässige Breite von Zufahrten wird auf 6,0 m festgelegt, um Doppelgaragen bzw. -stellplätze zu ermöglichen, die unabhängig voneinander angefahren werden können.

Der Abstand von Bäumen innerhalb von Straßen wird auf 80 m erhöht, weil sich herausgestellt hat, dass ein Abstand von 30 m angesichts der Flächenansprüche innerhalb der Verkehrsflächen innerhalb einer vernünftigen Straßenplanung nicht umsetzbar ist.

Die Planungen für zwei Fußwegverbindungen, die nach Westen bzw. nach Osten aus dem Gebiet herausführen, werden aufgegeben, weil für sie aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit besteht.

Die im Ursprungplan enthaltene Festsetzung, nach der Fenster von Schlafräumen, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einem Mindestschalldämmwert von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen müssen, wird übernommen und entspricht der Flächennutzungsplanung.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bockenems im Sinne des § 13a (1) BauGB. Die Baugebiete innerhalb der 4. Änderung haben eine Gesamtfläche von 7,8073 ha. Bei den vorgesehenen Grundflächenzahlen entspricht das einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m². Daraus folgt gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB die Notwendigkeit einer Einschätzung, ob nach einer überschlägigen Prüfung bestimmter in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen habe.

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.

4. Zur Verwirklichung der 4. 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 wesentlich berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 – 21

„Wohnpark - Ost“

vom

bis einschließlich

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

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister