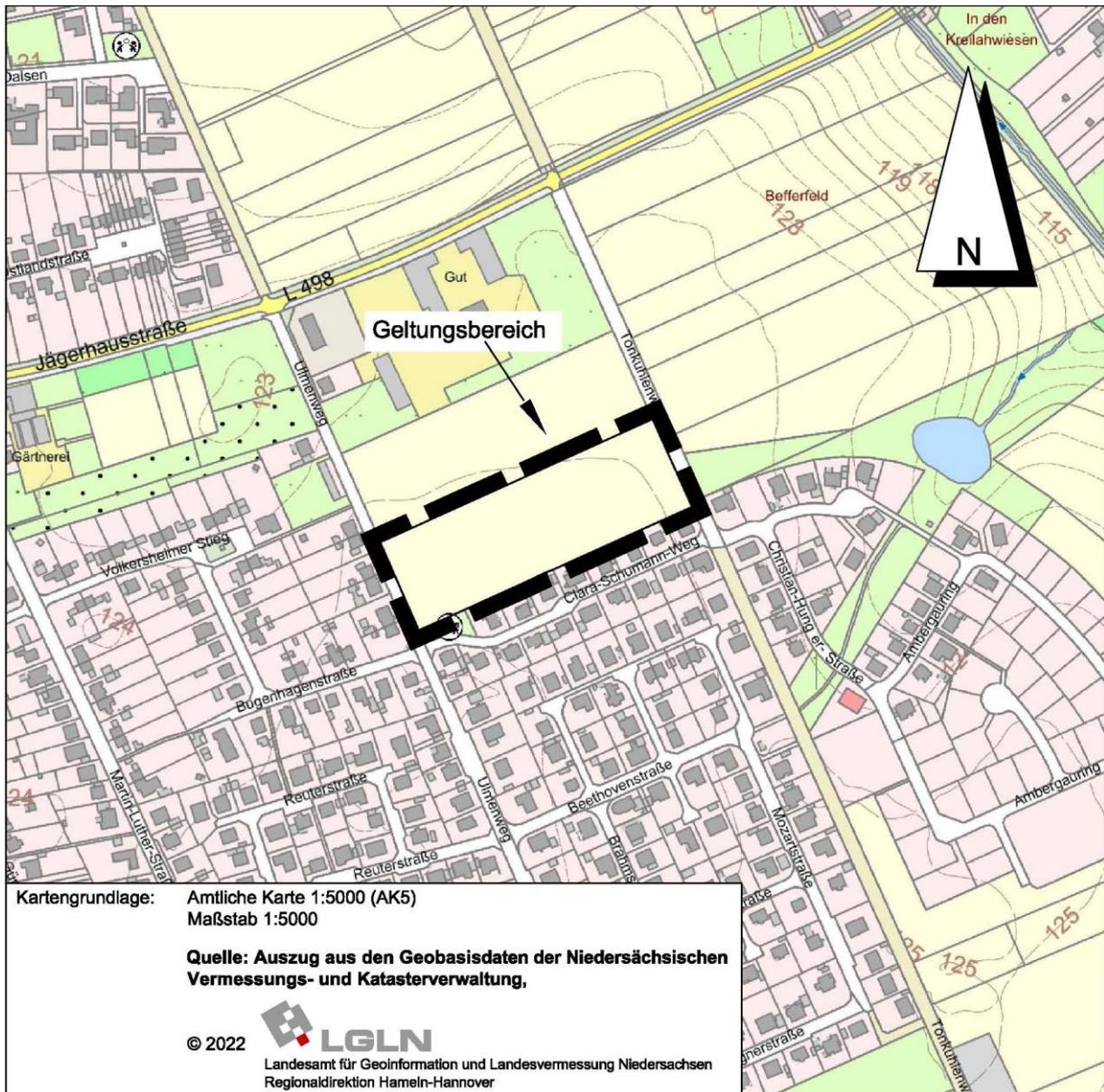


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13b i.V.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB		
13.12.2022			

STADT BOCKENEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 01-22 „ULMENWEG III“  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-22 „Ulmenweg III“ in Bockenem beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

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

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnungsplanung**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes direkt an das Grundzentrum Bockenem angrenzend Bestandteil eines erheblich größerflächigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. In Vorsorgegebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

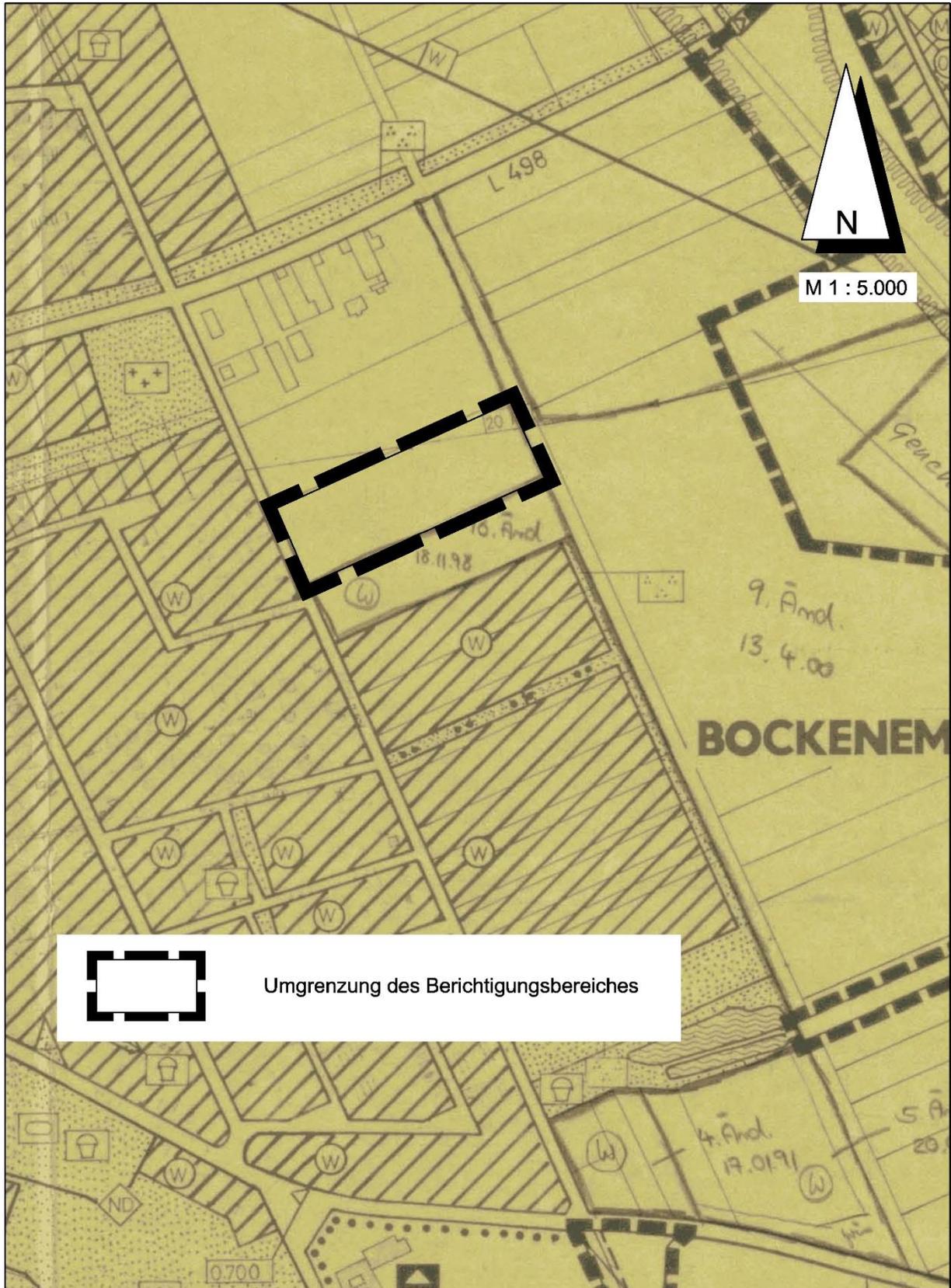
Aufgrund der Ziele dieses Bebauungsplanes Planungsziele wird der Flächennutzungsplan gemäß §§ 13b Satz 1 in Verbindung mit 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, und es wird zukünftige eine Wohnbaufläche dargestellt.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

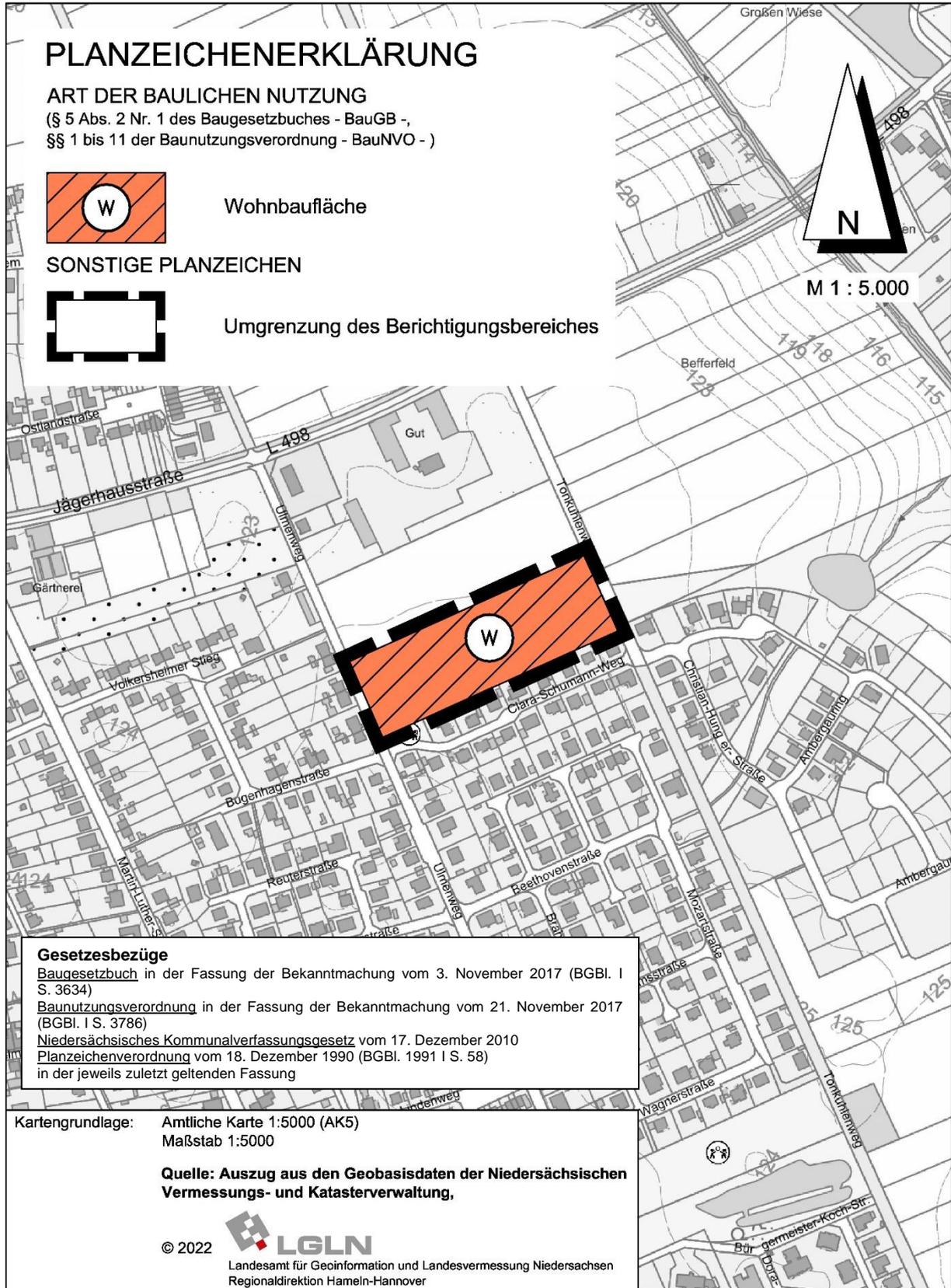
### **2.3 Natur und Landschaft**

Der Planbereich wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan mit 16. Änderung, M 1: 5.000



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

In diesem Bereich soll eine Erweiterung der Ortslage des Grundzentrums Bockenem erfolgen, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Damit kann gleichzeitig zur derzeitigen Realisierung des 2. Bauabschnitts im Wohnpark Ost eine folgende Entwicklung vorbereitet werden. Die Mischgebiete im Süden des Wohnparks Ost sind dafür nicht geeignet, weil sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung für eine gemischte Bebauung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen sind. Diese Gebiete stehen damit einer anderen Nutzergruppe zur Verfügung als dies im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen ist. Eine besser geeignete Fläche ist in Bockenems insbesondere auch innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden, zumal diese Fläche bereits zu einem großen Teil von Bebauung verschiedener Art umgeben ist. Somit kann hier in gewisser Weise eine Verdichtung des Innenbereichs in einem weitesten Sinne erreicht werden. Baulücken oder Leerstände stehen nach Kenntnis der Stadtverwaltung nicht in angemessener Zahl zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall soll der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnbauland der Vorrang vor der Vorsorgefunktion für die Landwirtschaft eingeräumt werden. Da das laut RROP in der Abwägung zu berücksichtigende Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit Ausnahme der Ortschaften fast den gesamten Ambergau umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich dieses vergleichsweise sehr kleinen Baugebietes die Vorsorgefunktion für die Landwirtschaft insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB, der zur Erleichterung der Planung für Wohnnutzen vorgesehen ist, durch die eine Wohnnutzung begründet wird, können ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden, weil sie nicht dem Wohnen dienen, das hier im Vordergrund stehen soll.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung im Südosten der Ortsmitte und damit in der Hauptwindrichtung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Stadt Bockenem dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen und ebenfalls zugunsten des Klimaschutzes die Nutzung der Sonnenenergie für Häuser festzuschreiben.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der solche Bestimmungen ausdrücklich zulässt, kann durch die damit verbundene Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Dieses städtebauliche Ziel wird unterstützt, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger ersetzt werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Stadt Bockenem darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch. Aufgrund der Ausrichtung des Baugebietes wird eine annähernd in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufende Stellung der baulichen Anlagen für Hauptgebäude praktisch vorgegeben, die jeweils die bestmögliche Nutzung der solaren Strahlungsenergie unterstützt.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung entstehen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach Lage und Bedarf verschiedene Gebäudetypen entstehen können.

Die Baugrenzen können weitgehend großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Straßenverbindung zwischen dem Ulmenweg und dem Tonkuhlenweg.

Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Die Buslinien 42 und 411 der Regionalverkehr Hildesheim GmbH bietet an ihrer ca. 500 m vom westlichen Gebietsrand entfernten Haltestelle Martin-Luther-Straße Verbindungen über Bockenem hinaus zu den Bahnhöfen im Oberzentrum Hildesheim und in Bad Salzdetfurth.

### 3.5 Grün

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestbepflanzung vorgesehen, um eine gewisse Durchgrünung des Baugebiets zu fördern.

Eine Ortsrandbepflanzung wird an der Ostgrenze des Plangebiets vorgesehen, um eine Grüneinbindung in die angrenzende freie Landschaft zu erreichen. Nach Norden ist dies aufgrund der dort vorhandenen Bebauung nicht erforderlich.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird. Die Begrünung und die Pflicht zum Einbau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließen sich technisch nicht gegeneinander aus.

So genannte Schottergärten sind nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig; dort wird festgelegt, dass freie Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind.

### 3.6 Immissionsschutz

Aus der weiter nördlich vorhandenen Hofstelle gehen nach Kenntnissen der Stadtverwaltung keine Emissionen aus, die die Wohnqualität innerhalb des Bebauungsplangebietes beeinträchtigen könnten.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Bereiche zulässiger Dachneigungen vorgeben, weil dies den örtlichen Gestaltungsmerkmalen der hergebrachten regionalen Bauweise entspricht. Moderne Bauformen werden dabei aber nicht ausgeschlossen. Dies gilt allerdings nur für Hauptgebäude; für alle anderen Anlagen wäre eine solche Forderung unangemessen.

Freileitungen sind unzulässig, weil sie sonst neben der Bebauung und der Begrünung als drittes dreidimensionales Element die Gestaltung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen könnten.

Es wird eine Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt, weil sonst eine zu hohe Belastung der Erschließungsstraßen mit parkenden Fahrzeugen zu erwarten wäre, für die das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist. Anderenfalls müssten die Verkehrsflächen zulasten des Nettobaulandes vergrößert werden. Damit würde die Versiegelungsrate steigen und das verbleibende Bauland teurer werden.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Neben einer Versickerung kann dies auch durch Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken erfolgen.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,5354 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete	1,2969 ha
Verkehrsfläche	0,2385 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister