

**Bebauungsplan 01–18
„Gewerbepark“, 5. Änderung**

**in der Stadt Bockenem
(Landkreis Hildesheim)**

**Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel. 05158 – 2224

09. Mai 2025

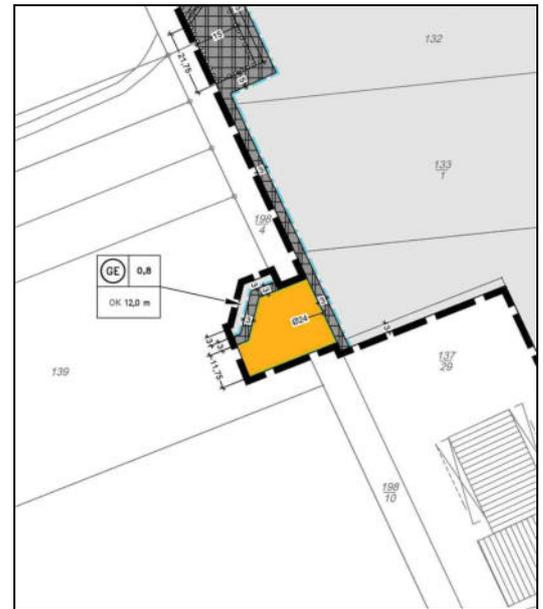
1 Anlaß

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 01-18 „Gewerbepark“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Vorrangig beabsichtigt ist die Umwandlung einer bislang festgesetzten Verkehrsfläche in eine zukünftige Gewerbefläche. Da die Planung den maßgeblichen Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche überschreitet, wird die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich, die hiermit vorgelegt wird.

2 Ursprungs-Bebauungsplan und Änderungsabsicht

Im Ursprungsplan 01-18 festgesetzt sind derzeit ausgedehnte Gewerbegebiete, in deren Mitte eine 11,75 m breite Erschließungsstraße verläuft. Darüber hinaus wurde mit der 4. Änderung ein neuer Anschlußknoten eingefügt, wie aus nachstehender Abb. 1 ersichtlich.

Abb. 1: Ursprungsbebauungsplan 01-18 (links) mit Stand 4. Änderung (rechts)

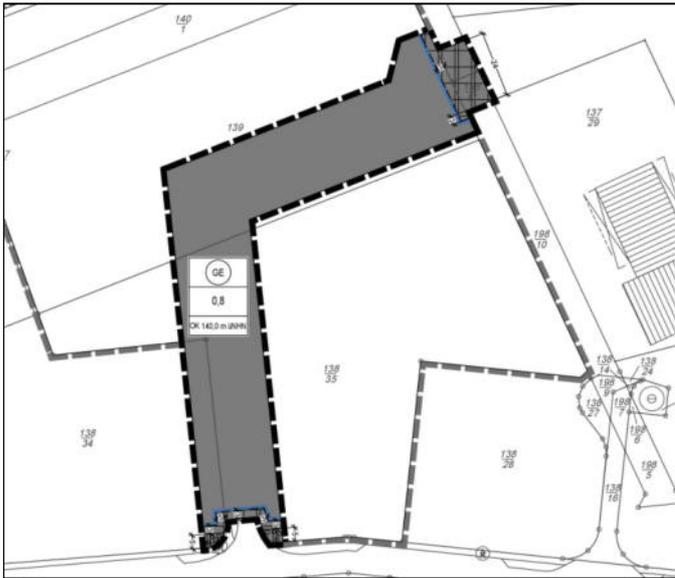


Die von der nun beabsichtigten 5. Änderung betroffenen drei Bereiche sind nachstehend in Abb. 2 gekennzeichnet. Für zwei Bereiche sind lediglich textliche Änderungen vorgesehen, für die bisherige Verkehrsfläche und deren Umwandlung wird aber eine zeichnerische Änderung erforderlich (siehe Abb. 3).

Abb. 2: Geltungsbereiche der Änderungen



Abb. 3: Festsetzungen der 5. Änderung für den zeichnerischen Änderungsbereich



3 Aktuell gegebener Landschaftszustand

Am 11.04.2025 wurde der Planstandort in Augenschein genommen. Gegeben ist dort derzeit eine ausgedehnte Ackerfläche, die zwischen der Walter-Althoff-Straße im Süden und der Karl-Binder-Straße im Norden einen Höhenunterschied von rund 8 – 9 m überwindet (vgl. Abb. 4 + 5).

Die bisherigen Planinhalte wurden also in diesem Bereich bislang noch nicht umgesetzt bzw. realisiert.

Abb. 4: Blick über die Walter-Althoff-Straße über den Planbereich nach Norden



Abb. 5: Blick von der Karl-Binder-Straße über den Planbereich nach Süden



4 Vorprüfung des Einzelfalles

Rechtshintergrund

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles)“.

Vorprüfung unter Anwendung der Anlage 2 zum BauGB

In der Anlage 2 zum BauGB sind die Kriterien zusammengestellt, die bei der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalles anzuwenden sind, dies ist nachstehend so berücksichtigt.

Kriterium gem. Anlage 2 zum BauGB		Erläuterungen und Begründungen zum hier beurteilten Vorhaben
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt;	<i>Der Bebauungsplan (d.h. hier: die beabsichtigte 5. Änderung des Planes 01-18) regelt lediglich die Erhöhung der zulässigen Bauhöhe (Oberkante), die bislang in zwei Teilbereichen des GE-Gebietes mit 12 m festgesetzt war. Zukünftig wird diese jedoch mit „140 m über NHN“ festgesetzt. Darüber hinaus wird im zentralen Bereich eine bislang festgesetzte Verkehrsfläche zukünftig in ein Gewerbegebiet mit einer Höhenbegrenzung gleicher Art (140 m über NHN) sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 umgewandelt. hier wird also eine Neubestimmung der Art und des Maßes der Überbaubarkeit bzw. Bebaubarkeit für Teilflächen vorgenommen. Eine erstmalige bzw. neue „Inanspruchnahme von Ressourcen“ erfolgt hier nicht, der äußere Geltungsbereich des B-Planes 01-18 insgesamt wird nicht geändert.</i>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<i>Andere Pläne oder Programme werden von dem hier zu beurteilenden Bebauungsplan (5. Änderung) nicht beeinflusst.</i>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<i>Gesundheitsbezogene Erwägungen spielen bei dem Bebauungsplan keine Rolle. Als sonstige umweltbezogene Erwägung ist hier zu sehen, daß die Umwandlung einer bislang zulässigen Verkehrsfläche bzw. ihre Einbeziehung in die angrenzenden Gewerbeflächen insofern als Nachhaltigkeitsaspekt gesehen werden kann, als dadurch die Ausweisung von GE-Flächen an anderer Stelle in der Offenlandschaft vermeidbar wird.</i>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsrelevanter Probleme;	<i>Gesundheitsrelevante Probleme sind bei dem Bebauungsplan nicht bedeutsam bzw. erkennbar. Es geht hier vorrangig um eine verbesserte Ausnutzung gewerblicher Bauflächen bei gleichzeitigem Verzicht (Aufhebung) auf eine bislang zulässige innere Erschließungsstraße.</i>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<i>Die zu beurteilende Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für derartige Vorschriften.</i>
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<i>Die Umsetzung der mit der 5. Planänderung beabsichtigten Sachverhalte (Aufstockung bzw. Änderung der Bauhöhen-Oberkante von 12 m auf „140 m über NHN“; Änderung der Nutzungsart von „Verkehrsfläche“ in „Gewerbegebiet“ auf einer Teilfläche) wird nach jetzigem Kenntnisstand so vorgenommen werden. Auch wird die Umsetzung, wie bei Bebauung üblich bzw. erfahrungsgemäß zu erwarten, auf Dauer sein. Zwar ist Bebauung grundsätzlich auch umkehrbar, nämlich durch Rückbau; ob davon aber später einmal Gebrauch gemacht wird, kann hier nicht prognostiziert werden.</i>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<i>Solche Sachverhalte sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.</i>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<i>Es ergeben sich durch die neue Planung keinen anderen oder neuen Risiken, als sie bereits jetzt schon im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 01-18 bestehen.</i>

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>siehe hierzu auch 1.1, 2.1 und Kap. 2</p> <p>Die Auswirkungen der Planung, nämlich die Neuregelung von Art bzw. Maß der baulichen Nutzung in den drei Änderungsbereichen, sind im Vergleich zum gesamten Ursprungsbebauungsplan Nr. 01-18 räumlich stark begrenzt und auch je nach Komponente unterschiedlich zu beurteilen.</p> <p>So beschränken sich in zwei Teilflächen die Änderungen lediglich auf die Heraufsetzung der zukünftig zulässigen Bauhöhe (Oberkante) auf zukünftig „140 m über NHN“. Das bedeutet im Nordosten zukünftig eine Höhe von ca. 13 m über gewachsenem Gelände und damit nur wenig mehr (ca. 1 m) als bislang zulässig. Im Südwesten wird sich dagegen zukünftig eine zulässige Bauhöhe von rund 19 m über gewachsenem Gelände ergeben, das ist deutlich mehr (ca. 8 m) als bislang zulässig</p> <p>Diese zusätzliche Bauhöhe wird zwar aufgrund der gegebenen Topographie des Geländes im nördlichen Bereich (Kuppenlage) kaum merklich sein, auch deswegen, weil es im übrigen Geltungsbereich des großen Gesamtbebauungsplanes 01-18 bei 12 m Oberkante bleibt und insofern der Änderungsbereich kaum herausragen wird. Im tieferliegenden Bereich ist der zukünftig zulässige Höhenzuwachs dagegen wesentlich stärker.</p> <p>Das ändert aber nichts an dem Sachverhalt, daß hier (wie auch schon auf östlich angrenzenden Teilflächen realisiert) großvolumige hohe gewerbliche Bebauung zulässig sein wird, der grundsätzliche Charakter des Baugebietes insgesamt wird sich dadurch nicht wesentlich ändern.</p> <p>Für den Bereich, in dem zukünftig eine Gewerbe- statt einer Verkehrsfläche festgesetzt wird, ergibt sich (abgesehen von der nun auch dort zulässigen Bauhöhe von „140 m über NHN“) ein etwas anderes Bild, welches wesentlich durch das Maß der zu erwartenden Überbauung bzw. Flächenversiegelung bestimmt wird.</p> <p>Denn bei Verkehrsflächen in Gewerbegebieten kann und muß erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß ein Versiegelungsanteil von bis zu 95 % erreicht wird, es bleiben also vergleichsweise nur noch sehr geringe Anteile von nicht befestigten Flächen (z.B. für Bauminselflächen, Entwässerungsrigolen o.ä.).</p> <p>Dagegen wird im zukünftig dort vorgesehenen Gewerbegebiet die Überbauung auf maximal 80 % (= GRZ 0,8) festgesetzt, was deutlich weniger ist als bei Verkehrsflächen, es verbleiben also 20 % als offene Flächen bzw. Grünflächen.</p> <p>Das bedeutet, daß die Umwandlung einer Verkehrs- in eine Gewerbefläche hier rund 960 m² weniger an Überbauung bzw. Versiegelung erfordert, was einer geringeren Belastung z.B. der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ gleichkommt</p> <p>Zwar überschreitet das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit insgesamt 26.139 m² (Ansatz: Gesamtfläche der drei Änderungsteilflächen 32.674 m² x GRZ 0,8) die zulässige Grundfläche bzw. den hier für das Verfahren relevanten unteren Schwellenwert von 20.000 qm.</p> <p>Aber 1) liegt dieser Wert von 26.139 qm vergleichsweise geringfügig über diesem unteren Grenzwert und ist entsprechend weit von dem oberen Grenzwert (= 70.000 m²) entfernt und 2) bedeutet die hier zu beurteilende Planänderung eine zukünftig um rund 960 m² geringere überbaute bzw. befestigte Grundfläche als bislang zulässig. Das kann im Ergebnis unter den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Stichworte: Eingriffsvermeidung nach Naturschutzrecht; § 1a (2) Satz 1 BauGB) subsumiert werden.</p>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Eine besondere Sensibilität des überplanten Gebietes in Bezug auf die nebenstehend genannten Kriterien ist nicht (mehr) gegeben, schließlich handelt es sich um einen Bereich, der bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.</p> <p>Allerdings wurden die Planinhalte bislang noch nicht umgesetzt, so daß zwar die natürlichen Merkmale der Landschaft (z. B. Relief, Bodenschichtung, Versickerung, Geländeklima u.a.) derzeit noch gegeben und funktionsfähig sind, aber jederzeit zulässigerweise den Vorgaben des bereits geltenden Bebauungsplanes gemäß auch ohne die nun vorgesehene 5. Planänderung überformt werden könnten.</p> <p>Es ist auch nicht erkennbar, daß durch das Vorhaben „5. Änderung des Bebauungsplanes 01-18“ Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte (z.B. in Bezug auf Lärmbelastung, Schadstoffemissionen / -immissionen) in einem anderen als dem bislang schon zulässigen oder gegebenen Umfang berührt werden könnten.</p>
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.

	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfaßt,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfaßt,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.8	Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	<i>Solche Gebiete sind hier nicht betroffen.</i>
	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind.	<i>Solche Sachverhalte sind hier nicht gegeben.</i>

Abschließende Beurteilung

Insbesondere vor dem Hintergrund der Ausführungen zu Punkt 2.4 wird hier als Ergebnis der überschlüssigen Prüfung festgehalten, daß der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.



LandschaftsArchitekt