



# Bekanntmachung

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01-08 "Vogesberg", 9. Änderung, Stadtteil Bockenem

Der Rat der Stadt Bockenem hat am 10.02.2025 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-08 "Vogesberg", Stadtteil Bockenem, als Satzung beschlossen. Der Planbereich ist aus der Anlage ersichtlich, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Die Planzeichnung und die Begründung können vom Tage dieser Bekanntmachung an unter [www.bockenem.de/Bauen/Bauleitplanung](http://www.bockenem.de/Bauen/Bauleitplanung) eingesehen werden.

Außerdem ist eine Einsichtnahme bei der Stadt Bockenem, Buchholzmarkt 1, Zimmer 13, 31167 Bockenem, während der Sprechzeiten oder nach telefonischer Vereinbarung (Tel.: 05067-242-0) möglich.

Sprechzeiten im vorstehenden Sinne sind:

Montag bis Freitag  
Dienstag  
Donnerstag

und zusätzlich am 1. Samstag im Monat in der Zeit von

09:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
14:00 Uhr bis 16:30 Uhr  
14:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
09:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

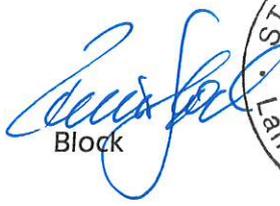
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der im § 214 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel bei der Abwägung dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 01-08 "Vogesberg", 9. Änderung, Stadtteil Bockenem, wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bockenem, 04.03.2025

STADT BOCKENEM  
Der Bürgermeister

  
Block



ausgehängt: 03.03.2025  
abzunehmen: 05.04.2025

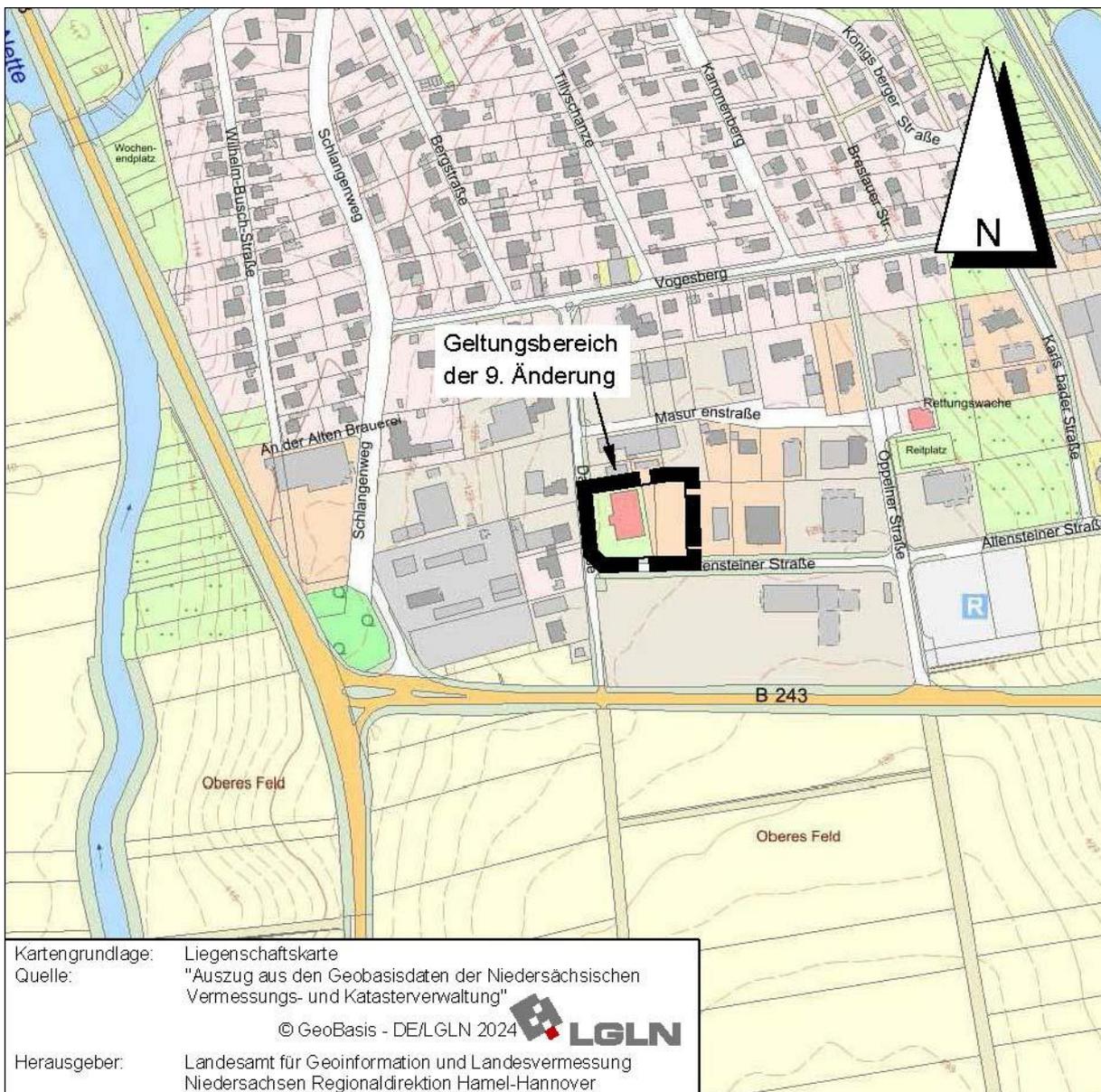


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

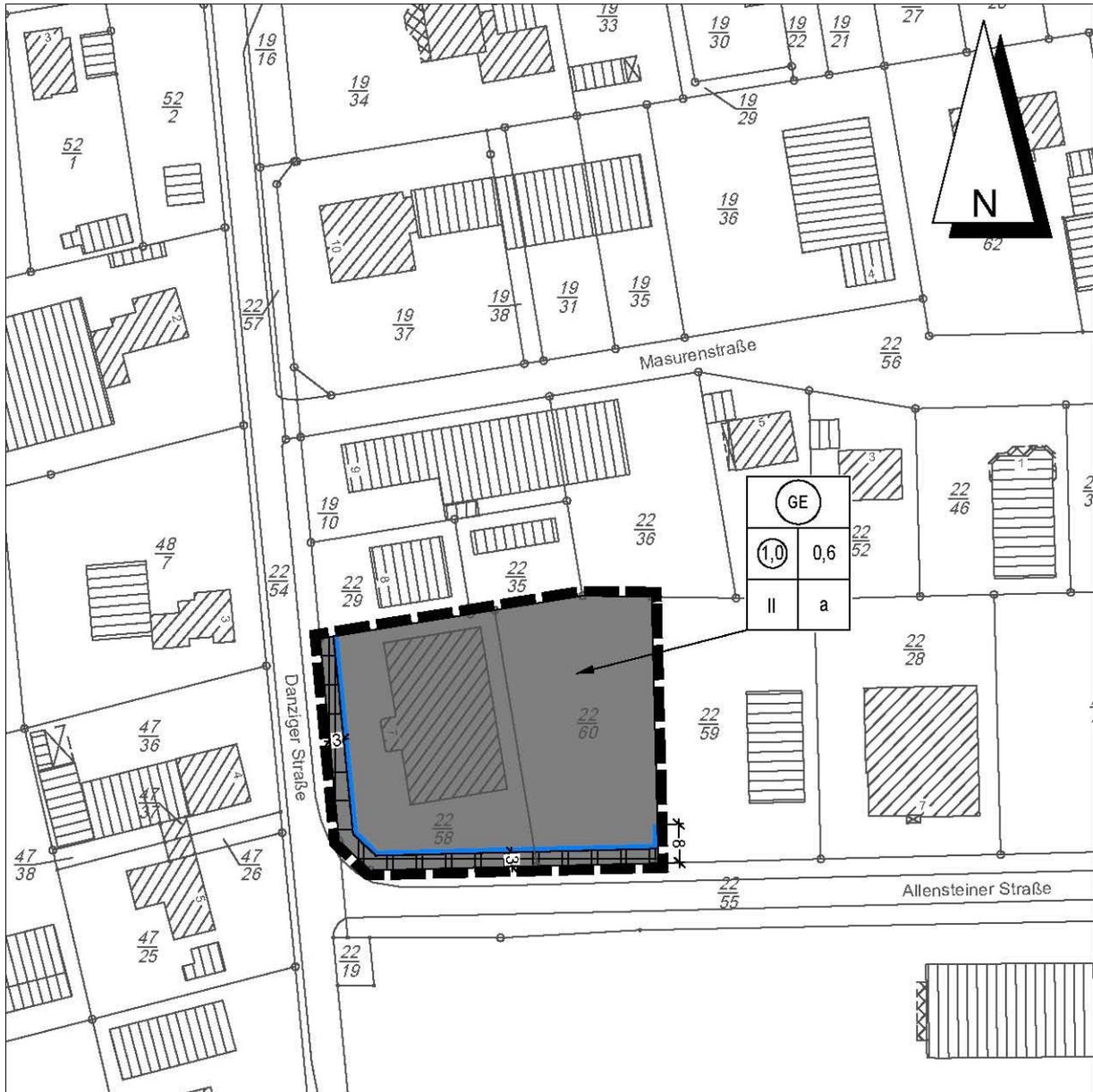
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
3.1.2025			

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)

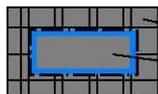
Q

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)

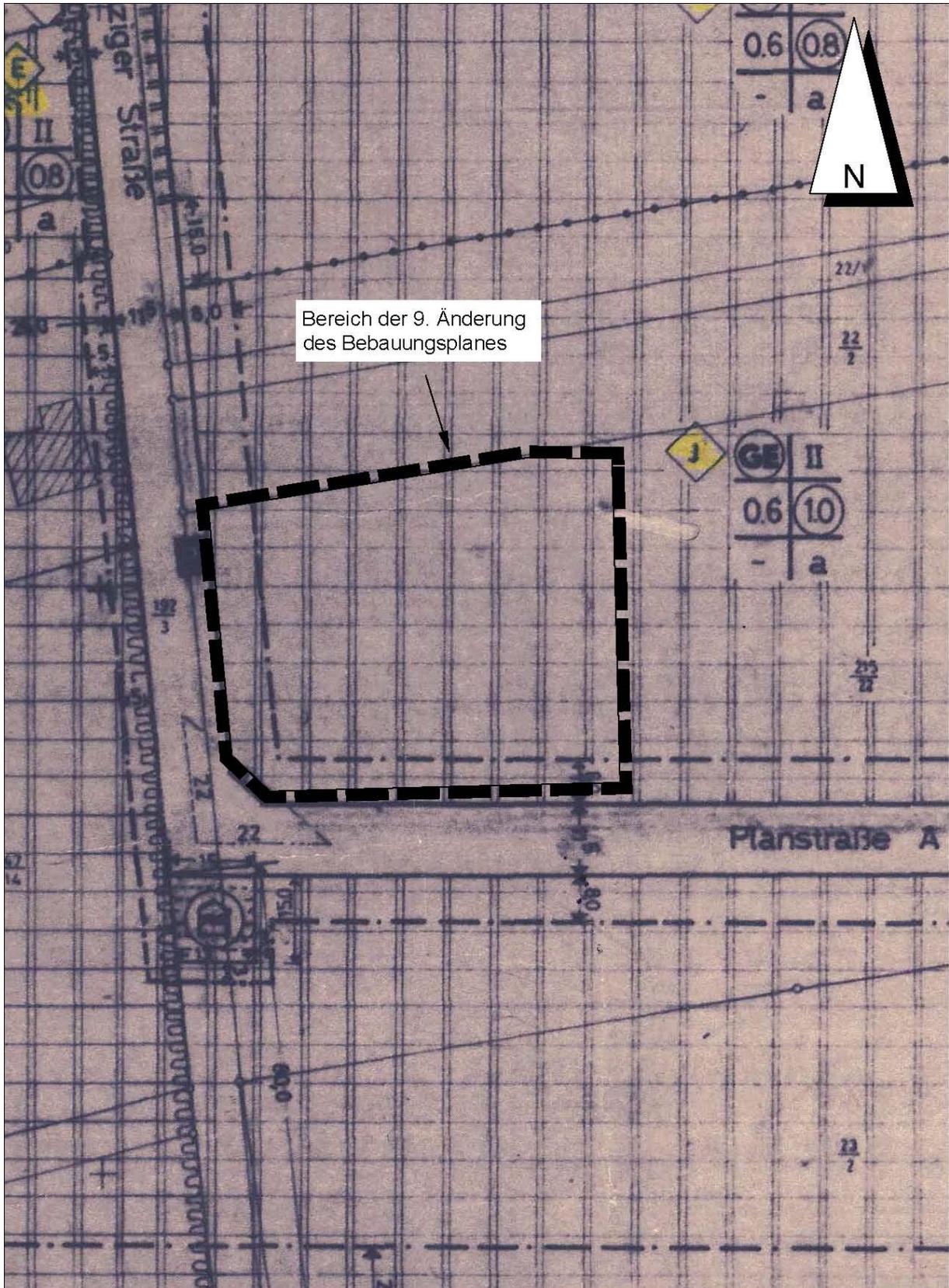
Ursprünglich war für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 festgesetzt, das maximal zweigeschossig in abweichender Bauweise bebaut werden durfte, ohne dass die Abweichung definiert worden wäre.

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.

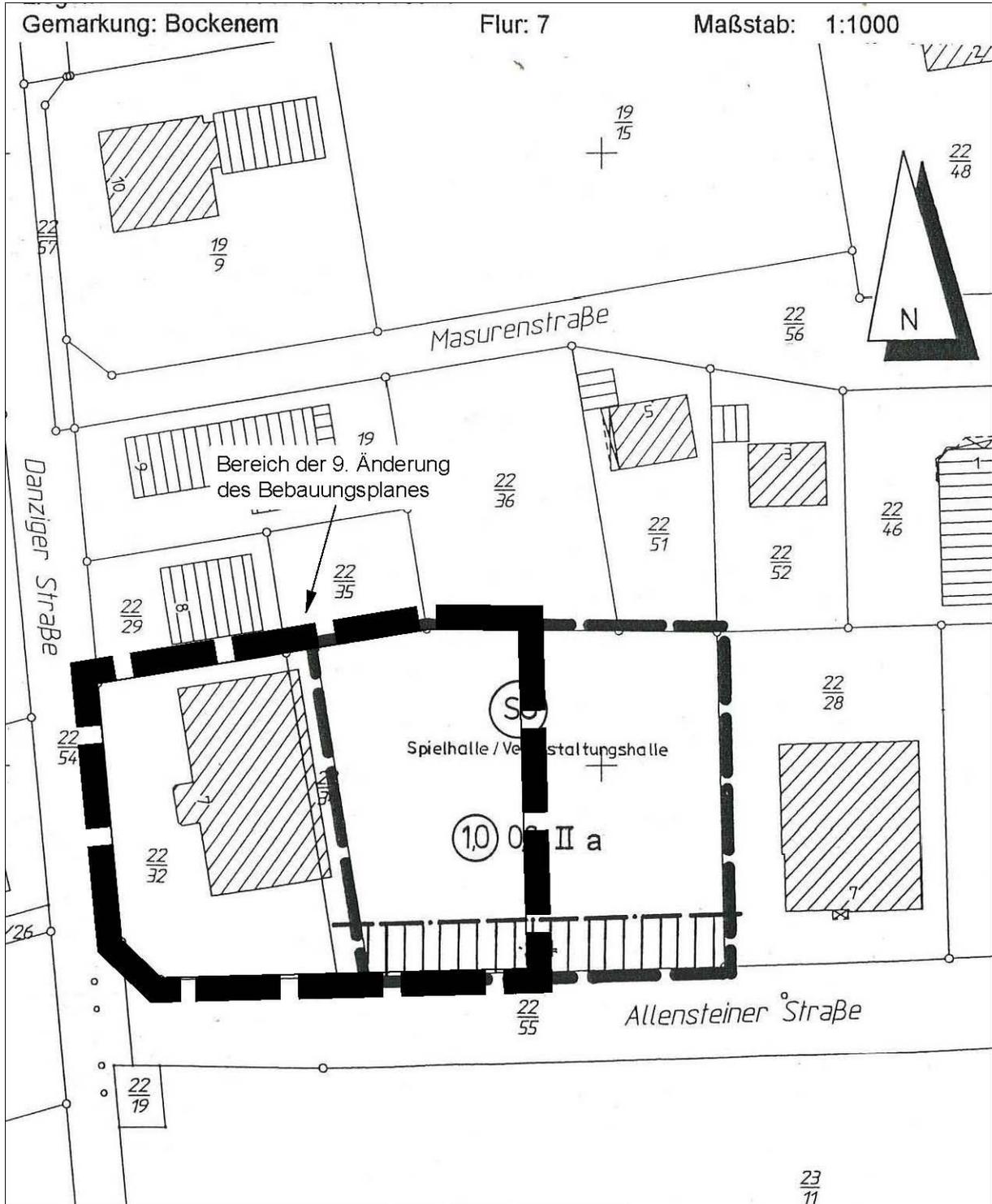
Ansonsten betreffen die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung.

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 Orshäuser 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