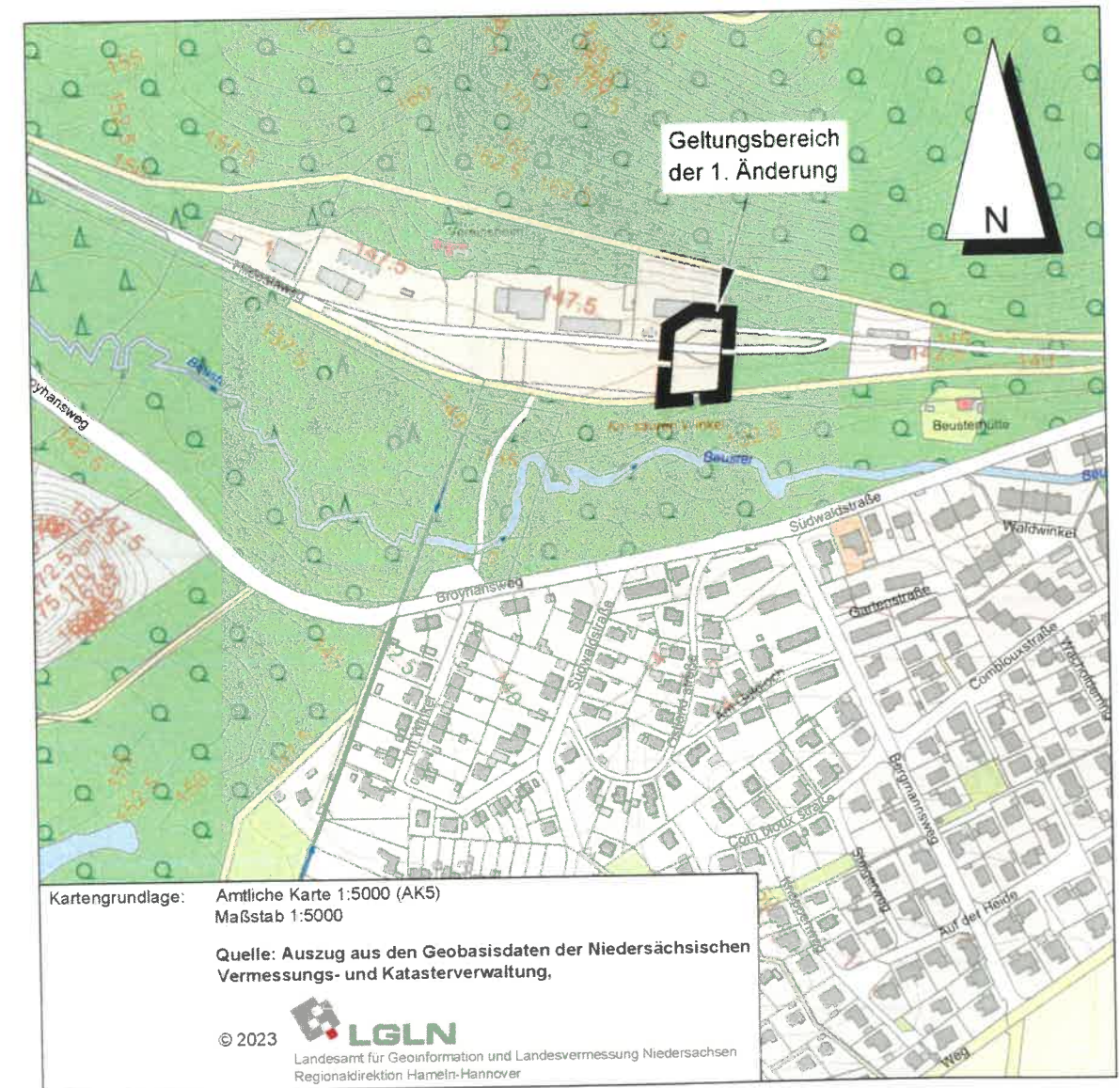


URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
8.2.2024			

GEMEINDE DIEKHOLZEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „HILDESIA“, 1. ÄNDERUNG
(VEREINFACHT GEMÄß § 13 BAUGB)




Bebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“, 1. Änderung, M 1 : 1.000






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)

 Baumassenzahl
 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
 Oberkante als Höchstmaß


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


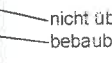
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

 siehe Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(übernommen aus dem Ursprungsplan)

- Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in dem mit  gekennzeichneten Bereich die im § 8 (3) Nr. 2 BauGB als Ausnahme genannten Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig.
- (trifft nicht zu)
- Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO).
- In den durch OK gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe baulicher Anlagen die über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Gemäß § 31 (1) BauGB darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.
- (trifft nicht zu)

HINWEIS

Sollten im Zuge der Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Knochen, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß 5 14 Abs. 1 i.V. m. 5 35 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, -Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach 5 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Diekholzen diesen Bebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“, 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Diekholzen, den 16.05.24



Blühdau
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Diekholzen hat in seiner Sitzung am 24.8.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den 16.05.24



Blühdau
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hildesheimer Wald Diekholzen Flur: 3

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Zeichen vom).

Hildesheim, den 30.04.2024



(Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ÖbVl-Marco Jankowski, Immengarten 15, 31134 Hildesheim

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Februar 2023



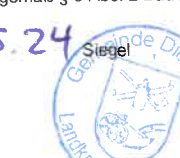
Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Diekholzen hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.8.2024 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.9.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.9.2023 bis einschließlich 23.10.23 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den 16.05.24



Blühdau
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Diekholzen, den Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Diekholzen hat die 1. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.2.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Diekholzen, den 16.05.24



Blühdau
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Diekholzen, den 16.05.24



Blühdau
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Diekholzen, den Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hildesia“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Westen des Kernortes Diekholzens im Bereich des früheren Kaliwerkes „Hildesia“ am Ende des Hildesiaweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt innerhalb seiner 4. Änderung den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als eine gewerbliche Baufläche dar.

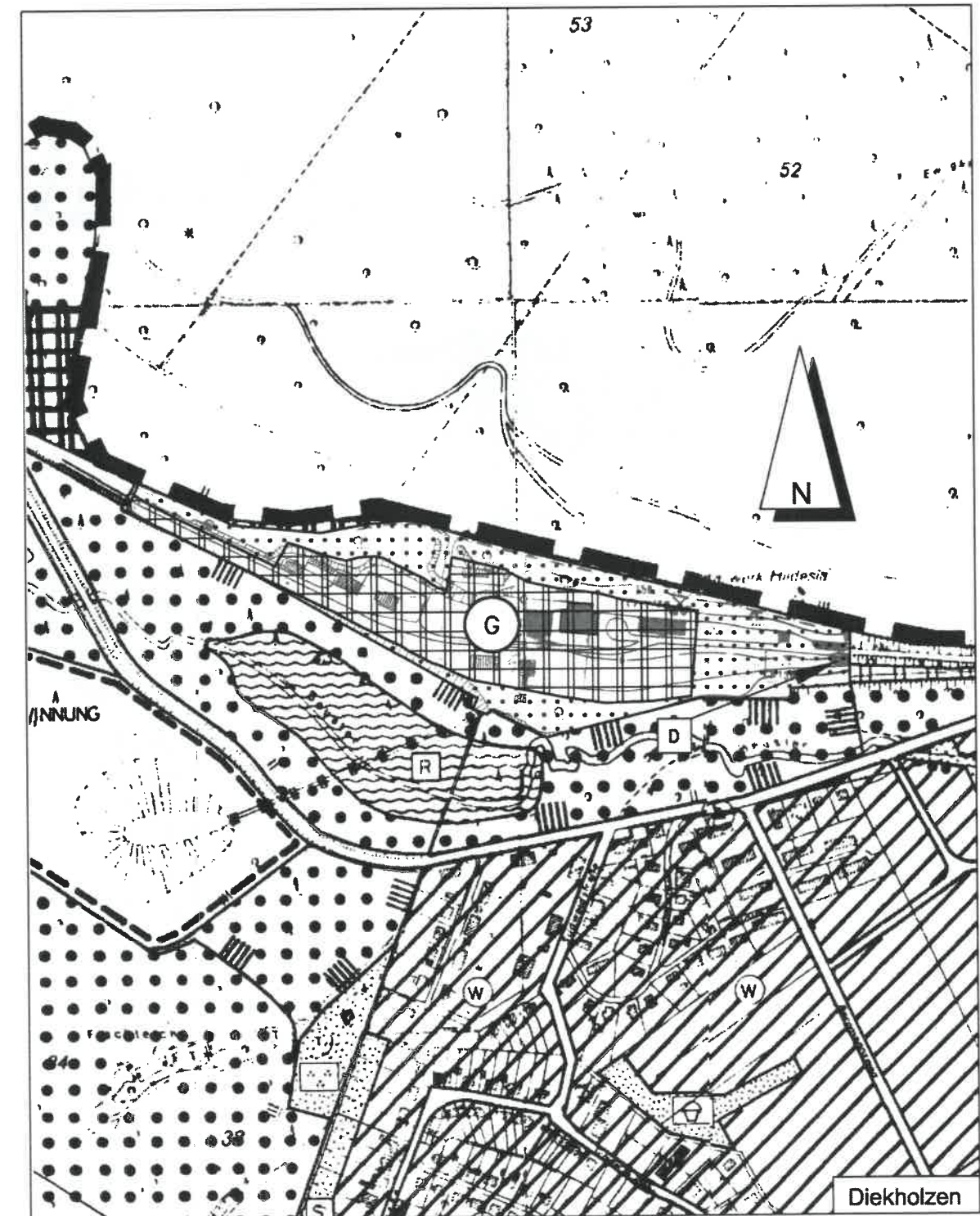
Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung im Maßstab 1:5.000 dargestellt

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“ setzt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung südlich des Hildesiaweges ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Baumassenzahl von 4,0 und einer Oberkante von Gebäuden von maximal 10 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche fest. Nördlich des Hildesiaweges betragen die Grundflächenzahl 0,6, die Baumassenzahl 7,0 und die Oberkante 15,0 m. In der Grundfläche untergeordnete, aber technisch zwingend notwendige Anlagen dürfen bis zu 5 m höher sein. Einzelhandel ist ausgeschlossen, soweit er nicht im Zusammenhang mit Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht. Nördlich des Hildesiaweges sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig. Die Gewerbegebiete sind durch die Verkehrsfläche des Hildesiaweges getrennt, der hier in einem Wendeplatz vor dem östlich angrenzenden Wald endet.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“, M. 1:1.000



2.4 Natur und Landschaft)

Es handelt sich hier um ein seit Jahrzehnten gewerblich-industriell genutzten Bereich, der innerhalb der bebauten Fläche eingeebnet ist, ansonsten aber nach Norden ansteigt und von Wald umgeben ist. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend Industrie- und Gewerbefläche als Siedlungsbiotop dar.

2.5 Baugrund

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes hatte das Landesamt für Bodenforschung darauf hingewiesen, dass die Grube „Hildesia“ mit Sole verwaschen werde. Senkungen auf der Erdoberfläche seien nicht ganz auszuschließen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen die überbaubare Fläche im südlichen Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden, weil sie sonst zwischen Wendepplatz und südlicher Geländeböschung extrem schmal und damit kaum nutzbar ist. Die Böschungskante ist Bestandteil der amtlichen Planunterlage und wird in der Planzeichnung zur Verdeutlichung farblich hervorgehoben.

Innerhalb dieser überbaubaren Fläche soll ein betrieblich erforderlicher Salzsilo zugelassen werden können, der die festgelegte maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreitet. Um den betrieblichen Notwendigkeiten zu entsprechend, wird daher die zulässige Bauhöhe heraufgesetzt.

Da der Wendepplatz in seinen Maßen nicht der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan entspricht, wird er innerhalb dieser Änderung an den Bestand angepasst. Daraus ergibt sich auch die Notwendigkeit, das nördlich angrenzende Gewerbegebiet anzupassen und damit in den Änderungsbereich einzubeziehen.

Die Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind von dieser Änderung nicht betroffen. Sie gelten weiterhin und werden im Planteil entsprechend im aufgeführt.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass der Planbereich sich im Gebiet der ehemaligen Munitionsanstalt Diekholzen befinde, welche im Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort (Ifd. Nr. 2 Diekholzen) erfasst sei. Die Untere Bodenschutzbehörde sei an weiteren Planungen und Vorhaben, die mit Eingriffen verbunden sind, zu beteiligen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

Die Gemeinde Diekholzen stellt aus dem Trinkwassernetz eine ausreichende Grundversorgung für Löschwasser sicher.

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Diekholzen beschlossen.

Diekholzen, den

Bürgermeister