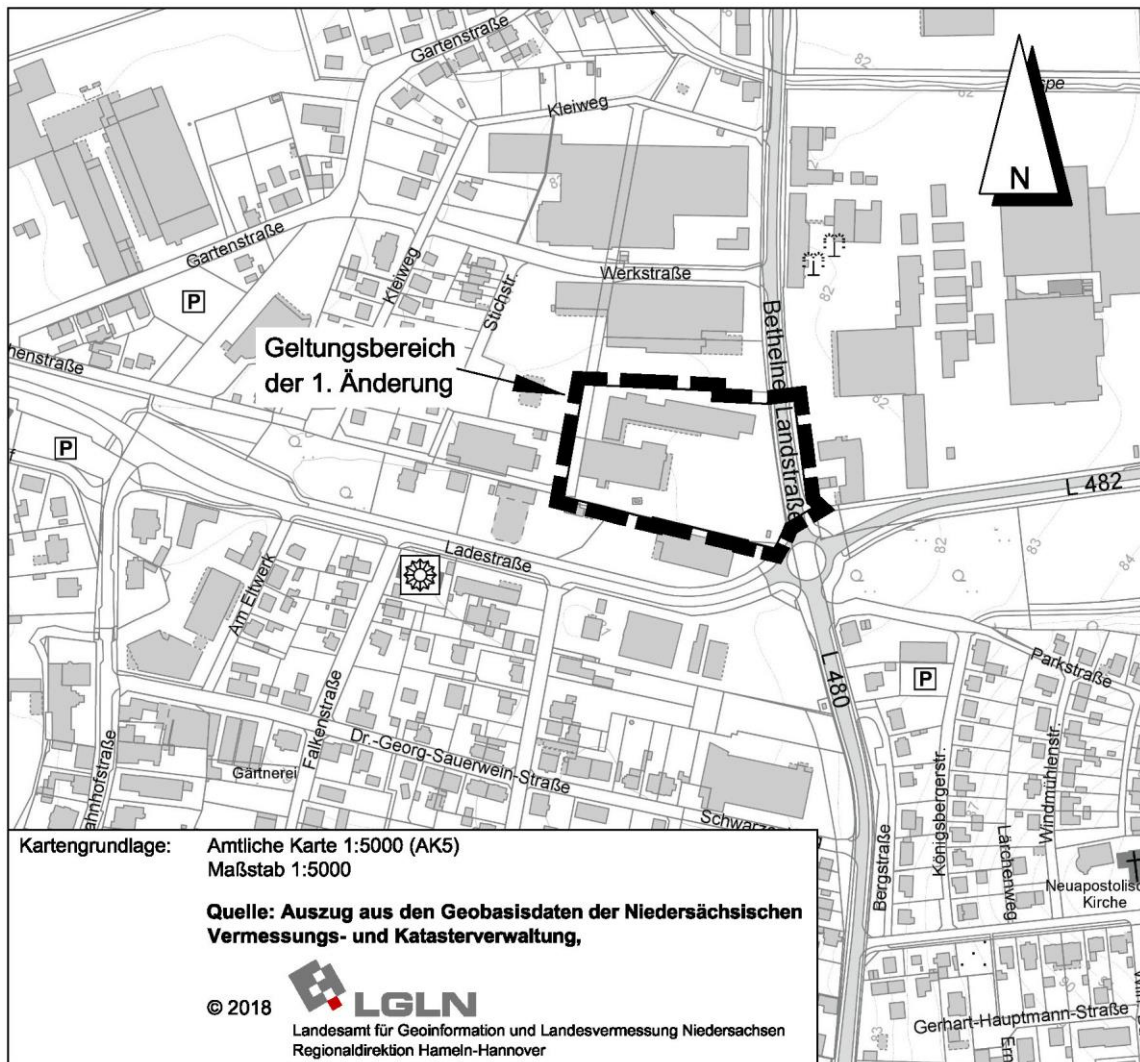


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 (BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
3.1.2019			

STADT GRONAU (LEINE)
 BEBAUUNGSPLAN NR. 4A „AM EHEMALIGEN BAHNHOF“
 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄß § 13 BAUGB)



**Bebauungsplan Nr. 4A „Am ehemaligen Bahnhof“, 1. Änderung
vereinfacht gemäß § 13 BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt folgenden Verkaufsflächen zulässig:

- Lebensmitteldiscounter 1.000 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt 440 m² Verkaufsfläche
- Textildiscounter 780 m² Verkaufsfläche

Zusätzlich ist ein Außenlager von 100 m² Nutzfläche zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (3) BauNVO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 4a, „Am ehemaligen Bahnhof“, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Gronau (Leine), den 11.3.2019

Siegel

Bürgermeister

Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 21.6.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau (Leine), den 11.3.2019

Siegel

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Amtliche Karte 5

Maßstab: 1:5000

Gemarkung: Gronau

Flur: 9

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



Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2018

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15

Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau (Leine) hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 26.10.2018 bis 26.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gronau (Leine), den 11.3.2019

Siegel

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 vom 6.9.2017 bis 20.9.2017 gegeben.

Gronau (Leine), den

Siegel

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.3.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gronau (Leine), den 11.3.2019

Siegel

Stadtdirektor

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Gronau (Leine), den

Siegel

Stadtdirektor

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Gronau (Leine), den

Siegel

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Gronau (Leine) hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 4a „Am ehemaligen Bahnhof“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Nordosten Gronaus (Leine) nordwestlich des Kreisverkehrs zwischen Bethelner Landstraße, Barfelder Straße und Ladestraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vormaligen Samtgemeinde Gronau (Leine) stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für Einzelhandel dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

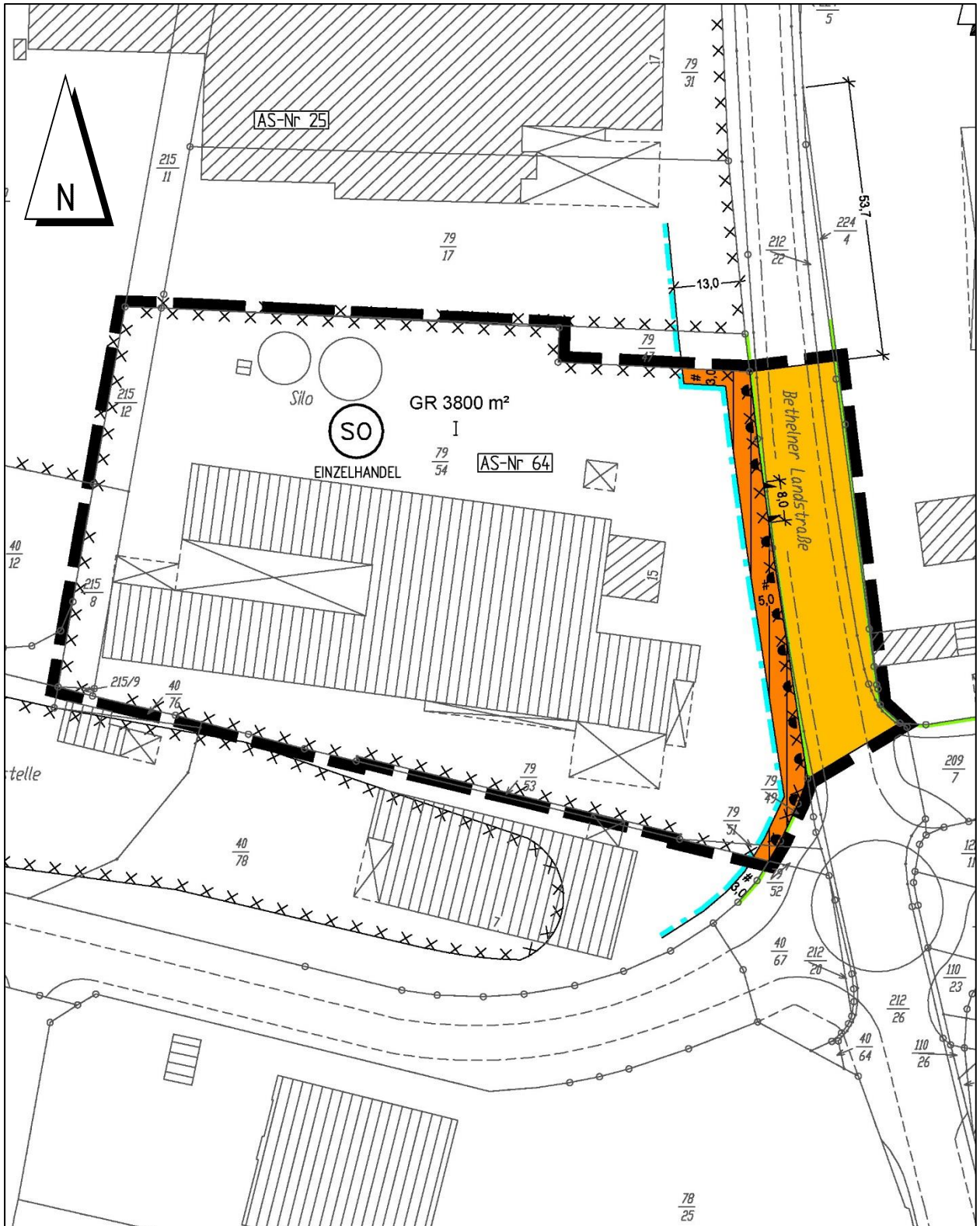
Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest, das folgende Nutzungen beinhalten darf:

- Lebensmitteldiscounter 1.000 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt 280 m² Verkaufsfläche
- Bäcker/Metzger 80 m² Verkaufsfläche
- Textildiscounter 660 m² Verkaufsfläche
- Drogerie 200 m² Verkaufsfläche

Zusätzlich ist ein Außenlager von 100 m² Nutzfläche zulässig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 4a „Am ehemaligen Bahnhof“, verkleinert aus M. 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser 1. Änderung liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist weitestgehend bebaut. Die Freibereiche sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt und unterliegen bestimmten im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzvorschriften.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim sind keine besonderen Maßnahmen und Entwicklungen vorgesehen.

Der Landschaftsplan der vormaligen Samtgemeinde Gronau (Leine) stellt den Änderungsbereich Siedlungsbereich dar, der keine wertvollen Biotoptypen beinhaltet. Eine Bedeutung für das Landschaftsbild liegt nicht vor. Das natürliche Bodengefüge ist durch Siedlung und Überbauung beeinträchtigt. Der Bereich weist eine beeinträchtigte bis gefährdete Funktionsfähigkeit für Klima und Luft auf.

2.5 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim weist auf in der Umgebung vorhandene archäologische Funde und Befunde hin, bei denen es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG handelte. Es werde davon ausgegangen, dass auch auf den vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücksflächen mit Funden und Befunden, also Bodendenkmalen zu rechnen sei. Erdarbeiten im Plangebiet seien daher denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Zahlreiche Funde und Befunde, auch in der Umgebung des Baugrundstücks, seien bereits bekannt, so dass jegliche Erdarbeiten mindestens archäologisch zu begleiten seien. Besser sei eine Untersuchung der von Erdarbeiten betroffenen Fläche vor der eigentlichen Bauphase, da so ein gewisser zeitlicher Spielraum, im Interesse der Bauwilligen, zur archäologischen Untersuchung der betroffenen Fläche und Freilegung von Funden und Befunden vorhanden sei. Es sei nicht nur der Beginn von Bauarbeiten anzuzeigen, sondern Erdeingriffe seien denkmalrechtlich zu beantragen und bedürfen einer vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheims. Die Untere Denkmalschutzbehörde habe die Pflicht, das Benehmen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie, herzustellen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund eines Eigentümerwechsels soll ein geringfügig verändertes Nutzungskonzept verwirklicht werden können. Dadurch soll ein seit Jahren leer stehendes Gebäude einer Nachnutzung zugeführt und damit ein städtebaulicher Missstand beendet werden können.

Während die Nutzungen Bäckerei/Metzgerei und Drogerie aufgegeben werden, sollen die Nutzungen Getränkemarkt und Textildiscounter um 160 m² bzw. 120 m² vergrößert werden können. In der Summe bleiben die Verkaufsflächen jedoch gegenüber der bisherigen ursprünglichen Festsetzung gleich. Damit werden die Grundzüge der Planung auch in raumordnerischer Sicht für das Grundzentrum Gronau (Leine) nicht berührt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet kein Abweichen von den Grundzügen der bisherigen Planung. Es 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 vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim verweist auf die in seinem Kataster erfassten Altstandorte lfd. Nrn. 23, 25 und 64. Für den Standort 23 im Süden des Änderungsbereiches liegen Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 1996 vor. Aufgrund der Vornutzung der anderen Bereiche sind laut Landkreis schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht auszuschließen. Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte liegen jedoch nicht vor. Der Landkreis weist darauf hin, dass beim Rückbau vorhandener Gebäude kontaminierte Bausubstanz anfallen kann, die entsprechend zu entsorgen sei. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis wird empfohlen. Bodenaushub, der im Tiefbau anfällt, kann laut Landkreis Belastungen aufweisen. Eine entsprechende Vorerkundung in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde wird empfohlen.

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 hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4a

„Am ehemaligen Bahnhof“

vom 26.10.2018 bis einschließlich 26.11.2018

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

Gronau (Leine), den 11.3.2019

Siegel

Bürgermeister

Stadtdirektor