

**BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 250 B.2
„MÜNCHEWIESE / BISCHOFSKAMP“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans HN 250 B.2 sowie seiner 1. und 2. Änderung.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim, nördlich der Straße „Cherusering“ und westlich der Straße „Bischofskamp“. Im Westen grenzen Kleingärten an das Plangebiet, im Norden schließt sich das Gelände der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne an.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist gewerblich und industriell genutzt. Im östlichen, als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich schließen sich auch Wohngebäude an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum und im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche, zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert und der Bebauungsplan bleibt damit auch nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die wesentlichen Zielvorstellungen der Urfassung des Bebauungsplanes bleiben erhalten, es wird hiermit auf die dortige Begründung verwiesen.

In der Urfassung von 1987 sind Einzelhandelsbetriebe unter 1200 m² Geschossfläche nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Märktekonzept der Stadt Hildesheim von 1996 weist südlich des Cheruskerrings eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass nördlich des Cheruskerrings weitere Einzelhandelsansiedlungen unerwünscht sind. Zur Sicherung dieser beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu ändern.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans HN 250 B.2 bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans HN 250 B.2 und der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2 unverändert erhalten.

3.2 Zulässigkeit von Handelsnutzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Urfassung des Bebauungsplans HN 250 B.2, der am 14.10.1987 rechtsverbindlich geworden ist, waren Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche als grundsätzlich nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung hatte das Ziel, Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, die eine Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt zur Folge hätten haben können.

Das Märktekonzept der Stadt Hildesheim verfolgt aber auch das Ziel, Fachmarkt-agglomerationen zu stärken, um eine höhere Kaufkraftbindung im Stadtgebiet zu erzielen. Dazu ist es erforderlich, außerhalb der gewünschten Agglomerationen Einzelhandel auszuschließen. Dies hat auch den positiven Nebeneffekt, dass die Bodenpreise bei Gewerbegrundstücken in einem so angemessenen Rahmen bleiben, dass eine gewerbliche Weiternutzung nicht ausschließlich durch Einzelhandel finanzierbar ist und somit die alten Gewerbegebiete weiterhin ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung gemäß genutzt werden.

Im Fall des Gebietes nördlich des Cheruskerrings bleibt daher keinerlei Art von eigenständiger Einzelhandelsnutzung mehr sinnvoll. In den Industrie- und Gewerbegebieten des Planbereichs wird Einzelhandel daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Für solche Fälle, in denen der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen, um solche Betriebe nicht unangemessen zu beschränken.

Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen bleiben auf Grund des Bestandschutzes weiterhin zulässig. Großhandel ist von dem Ausschluss nicht betroffen.

3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Das traditionelle Bild der Hildesheimer Stadtlandschaft ist dadurch geprägt, dass aus einem Meer roter Ziegeldächer einzelne Kirchtürme herausragen. Dieses Bild soll insbesondere nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Wegen der stadträumlichen Wirkung wird daher in dieser Bebauungsplanänderung eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen von 15 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

Da heute in Industrie- und Gewerbegebieten in der Regel nur noch eingeschossig gebaut wird und allenfalls für den Bürotrakt eines Betriebes mal zwei oder drei Geschosse realisiert werden, wirkt sich die Begrenzung auf 15 m im Wesentlichen nur auf Werbeanlagen aus, die an Pylonen angebracht werden und alles andere rundherum überragen sollen. Gerade das beeinträchtigt aber das traditionelle Stadtbild und soll mit dieser Bebauungsplanänderung vermieden werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen.

5. Altlasten

Der Bereich östlich der Straße „Vor der Lademühle“ wurde seit den 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit Altmaterial aufgefüllt, im nördlichen Teilbereich bis in die 70er Jahre. Beide Teilbereiche sind planiert und mit Industrieanlagen überbaut. Weitere Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bestehen nicht. Im Zusammenhang mit den ausgeübten industriellen oder gewerblichen Nutzungen können Bodenbelastungen entstanden sein. Diesbezügliche Konflikte werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsziel kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB erreicht werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

24.01.2005

von der
Unterrichtung und Erörterung und der
frühzeitigen Beteiligung der Behörden
wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

14.06.2005
- 14.07.2005

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 07.11.2005

Im Auftrage




(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 die 3. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2, „Münchewiese/Steuerwalderstraße“ mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Hildesheim, 13.12.2005



(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor