



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. ^{HN}250 A.1 für das Gebiet
zwischen Römering/Vor der Lademühle und Flur-
grenze der Fluren 3 und 4 der Gemarkung Hildesheim

1. Vorbemerkung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. ^{HN}250 A.1 umfaßt den Teil
des Bebauungsplanes Nr. ^{HN}250 A, der von der Bezirksregierung
Hannover nicht genehmigt worden ist. Um die städtebauliche
Ordnung des Bebauungsplanes Nr. ^{HN}250 A auch in diesem Bereich
zu sichern, wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes
erforderlich.

2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind Privateigentum. Eine Fläche im Bereich
der Böschung/Vor der Lademühle gehört der Stadt Hildesheim.

3. Erläuterung und Begründung der Planung

Der Planbereich ist ein Teilbereich des Gesamtplanes des Be-
bauungsplanes Nr. ^{HN}250, in dem fast ausschließlich gewerbliche
Nutzung vorherrscht und der bereits zum größten Teil bebaut
ist. Die zulässige Bebaubarkeit regelte bisher der Baunut-
zungsplan. Er setzt hier ein Gewerbegebiet fest, das hinsicht-
lich seiner zulässigen Art der Nutzung etwa dem Gebiets-
charakter des Industriegebietes nach der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) entspricht. Aufgrund dieser Vorgaben und mit Rück-
sicht auf die weitere Entwicklung der bestehenden Nutzungen
wird dieses Gebiet als Industriegebiet festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf Wohngebiete sind aufgrund der
Entfernungen nicht zu erwarten, da die nächsten Wohngebiete im
Osten ca. 420 m (Wohnblock Hermannstr./Cheruskerring), im
Süden ca. 440 m (Römering/Schützenallee), im Westen ca. 600 m
(Himmelsthür) und im Norden ca. 650 m (Sinti-Siedlung) ent-
fernt liegen. Merkliche größere Auswirkungen sind auch deshalb
nicht zu erwarten, weil durch die neue Festsetzung als Indu-
striegebiet im Verhältnis zu dem Gewerbegebiet des Baunut-
zungsplanes keine spürbaren Veränderungen eintreten. Darüber
hinaus sind die südlich und östlich gelegenen Gebiete durch
die hohen Emissionen der vorhandenen Bundesbahnstrecke vorbe-
lastet. Das trifft hier auch für die westlich/nord-westlich
benachbarten Kleingärten zu, die auch aufgrund der gewachsenen
Gemengelage Immissionen aus dem Industriegebiet im höheren
Maße in Kauf zu nehmen haben. Außerdem ist bei Kleingärten
nicht der gleiche Maßstab anzulegen, wie bei Gebieten, die dem
Wohnen dienen und damit für den ständigen Aufenthalt von
Menschen bestimmt sind. Hier ist davon auszugehen, daß Klein-
gärten nachts nicht und am Tage - dabei vorwiegend im Sommer-
halbjahr - nur vorübergehend genutzt werden. Die Nutzung der
Kleingärten wird durch das festgesetzte Industriegebiet nicht
schwer und unerträglich behindert, so daß das Nebeneinander
zumutbar ist.

Inwieweit im Zusammenhang mit den Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes ~~Nr.~~^{HN} 250 (Gesamtgebiet) Auswirkungen auf die Wohngebiete bestehen, ist in der Begründung zum Bebauungsplan ~~Nr.~~^{HN} 250 A abschließend behandelt: die für die prognostische Beurteilung ermittelten Immissionspegel an der Ecke Cherusker-ring/Hermannstraße von am Tage/nachts = 52/46,5 dB(A) liegen in einem für ein Wohngebiet vertretbaren Rahmen.

Das Plangebiet ist ein Teil des Bebauungsplanbereiches ~~Nr.~~^{HN} 250 nord-westlich des Hildesheimer Stadtkernes (Haupteinkaufszentrum der Stadt Hildesheim), in dem sich bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Sie sind in 2 Bereichen des Bebauungsplanes ~~Nr.~~^{HN} 250 A als Sondergebiet festgesetzt. Darüber hinaus sollen keine weiteren größeren Einzelhandelsbetriebe - soweit im übrigen Bereich nicht bereits vorhanden - zulässig sein, um die Funktionsfähigkeit des Stadt-zentrums zu sichern und nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wird deshalb - wie bereits im Bebauungsplan ~~Nr.~~^{HN} 250 A - die Festsetzung getroffen, daß sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, mit einer Geschoßfläche von über 1.200 m² grundsätzlich nicht zulässig sein sollen ("1.200 m²": Anpassung an die am 01.01.1987 in Kraft getretene "Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung" vom 19.12.1986).

Bei einer Abweichung hiervon ist zu erwarten, daß nachteilige Auswirkungen auf das Stadtzentrum den Bestand und die Entwicklung des Stadtkernes beeinträchtigen. Insbesondere im Zusammenhang mit der in Betracht zu ziehenden Größe der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Nordstadtbereich für derartige Nutzungen können solche Auswirkungen auf das Stadtzentrum nicht ausgeschlossen werden.

Für das Industriegebiet werden die nach § 17 Abs. 1 höchstzulässigen Grundflächen und Baumassenzahlen zugelassen. Städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sind nicht gegeben. Jedoch wird mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette die zulässige Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Sie orientiert sich an der Höhe des Firstes des Mittelschiffes der Michaeliskirche.

In der Regel halten die Baugrenzen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 3 bzw. 5 m ein. Auf die vorhandene Grenzbebauung wird jedoch Rücksicht genommen. An der Westseite des Plangebietes, dort, wo sich das Plangebiet gegenüber den westlich angrenzenden Gebieten über Böschungen abhebt, ist ein größerer Abstand, und zwar hinter der Böschungsoberkante in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in gestaffelter Form vorgesehen. Um einen besseren Übergang zwischen Innersteniederung und der Bebauung des Industriegebietes zu erreichen, ist auf der Böschung das Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Erschließung ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ~~Nr.~~^{HN} 250 A gesichert.

4. Kosten entstehen der Stadt durch die Festsetzung nicht.
5. Bodenordnenede Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 03.02.1987

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.11.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~NR~~^{HN} 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 09.01.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 03.02.1987

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.1986 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 17.03.1987 bis 16.04.1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt. (Bebauungsplan ~~NR~~^{HN} 250 A.1)

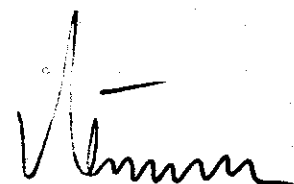
Hildesheim, den 21.04.1987

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes ~~NR~~^{HN} 250 A.1 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 31.08.1987 beschlossen.

Hildesheim, den 01.09.1987


Oberbürgermeister
Oberstadtdirektor