



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HW 152 „SYKEWEG“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans HW 152 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet Hildesheims, südlich der Bundesstraße 1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine ca. 1,2 ha große Teilfläche des Geltungsbereichs der seit 06.10.1982 rechtsverbindlichen Urfassung.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von der Stadtbäckerei Café Engelke GmbH eingenommen. Im nordwestlichen Teil liegt das Sportstudio Fischer-Fitness.

Westlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen in der Urfassung festgesetzte Mischgebiete; südwestlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet. Insbesondere in der Richard-Gerlt-Straße und im Lachnerring dominiert die Wohnnutzung, die jeweils entsprechende Schutzansprüche genießt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Gewerbegrundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Gewerbe-

gebiet. Die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die für den Geltungsbereich der 2. Änderung geltende Urfassung des Bebauungsplans HW 152 „Bockfeld-Nord“ setzt Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Durch Grundstücksteilungen und weitere Bebauung der abgeteilten Grundstücksteile liegen die Grund- und Geschossflächenzahlen der bestehenden Bebauung teilweise deutlich über den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass auch schon geringfügige bauliche Erweiterungen planungsrechtlich unzulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Urfassung relativ stark begrenzt. Die Festsetzungen liegen deutlich unter den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, wonach eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 und eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,4 zugelassen werden könnten.

Es ist daher geboten, die Grund- und Geschossflächenzahl zu erhöhen, um für die bestehenden Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten durch bauliche Erweiterungen zu schaffen.

3. Planinhalt

Die Fläche des in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebiets wird lediglich um die dem Bestand entsprechende ca. 3,50 m x 5,00 m große Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung Elektrizität reduziert.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird die Art der baulichen Nutzung durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Nach der aktuell geplanten Erweiterung des Bäckereibetriebs und bereits realisierten Umsiedlung des Verbrauchermarktes in den zentralen Versorgungsbereich auf dem ehemaligen Phoenix-Gelände werden zu dessen Stärkung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund deren strukturverändernder Auswirkungen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen höheren Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf, als übliche Gewerbebetriebe. Bei Flächenleerständen scheitern adäquate Nachnutzungen zunehmend daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Gewerbebetriebe. Ansiedlungen von Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – im Gewerbegebiet widersprächen der Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes und ließen einen Image- und Attraktivitätsverlust erwarten (Trading-Down-Effekt).

Die in der Urfassung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 liegen jeweils deutlich unter den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, wonach eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 und eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,4 zugelassen werden könnten. Um für die bestehenden Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten durch bauliche Erweiterungen zu schaffen, werden die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,6 bzw. 1,4 erhöht.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht verändert, um die angrenzenden Baugebiet nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird im westlichen und südlichen Bereich zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen reduziert.

Die Bauweise wird von offener Bauweise in abweichende Bauweise geändert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 entspricht diese der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. Diese Änderung erfolgt zur Anpassung an den Gebäudebestand.

Im östlichen Bereich werden vier Bäume zur Erhaltung festgesetzt, die aufgrund ihres Stammumfangs bereits unter dem Schutz der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim stehen.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In den textlichen Festsetzung Nr. 8 und 9 werden dazu weitere Regelungen getroffen. Diese Randbegrünung trägt wesentlich zur Eingrünung der Gewerbeflächen mit einem bestehenden relativ hohen Versiegelungsgrad bei und gewährleistet somit eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises Hildesheim vom 29.01.2003) geschützt sind. Es gelten insbesondere die Verbote des § 3 der vorgenannten Satzung. Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung erteilt werden.

Für betriebsgebundenes Wohnen in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in dem festgesetzten Gewerbegebiet wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dieser Ausschluss von Fremdwerbung erfolgt mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung und aufgrund der Nähe zur Bundesstraße zur Schonung des Stadtbildes.

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Mindest-

abstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

4. Erschließung

Im nördlichen Bereich sind entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans die straßenrechtlich gewidmeten Flächen des Sykewegs einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird die bestehende 20 KV-Leitung der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG sowie eine weitere Trasse im nordwestlichen Bereich entlang des Sykewegs durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts gesichert. Die bestehende und dazugehörige Station wird durch Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, das der bestehende und auf der alten Baunutzungsverordnung basierende Versiegelungsgrad über das festgesetzte Maß hinaus geht. Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 sowie die festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungstreifen tragen zu einer Verbesserung der Situation bei.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird daher auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts daher verzichtet.

6. Altlasten

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren bzw. heutigen gewerblichen Tätigkeiten im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastenverdächtige Fläche geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht bekannt.

Sollten bei Eingriffen in den Boden (z.B. im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden oder bei Neubauten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

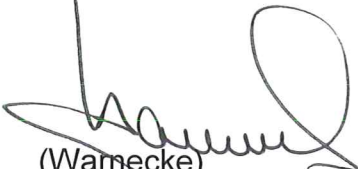
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.02.2011
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.02.2011 - 11.03.2011
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.06.2011 - 27.07.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.07.2011 - 08.08.2011

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

Hildesheim, 09.08.2011

Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HW 152 „Sykeweg“ beschlossen.

Hildesheim, den 06.09.2011



(Machens)
Oberbürgermeister

