



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HT 206 „GEWERBEGEBIET HILDESHEIMER STRAßE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans HT 206.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung bestehen, wird die Änderung 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 Nordwesten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Himmelsthür zwischen der Bundesstraße 1 und der Bahnstrecke nach Westen.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt, u. a. durch zwei Kraftfahrzeughandelsbetriebe. Im mittleren Teil des Plangebiets besteht eine Fußballhalle. An der Straße Im Krugfeld befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und an der Straße Im Krugfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für die zwei Mehrfamilienhausgrundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets entspricht nicht diesen Darstellungen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben aber hinsichtlich der Baugebietstypen unverändert, sodass sich die Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in Zusammenhang mit dieser Planänderung nicht erstmals stellt. Darüber hinaus ist der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf anzusehen, sodass hier den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprochen wird, da in geringer Entfernung weiter nördlich auch Wohnbauflächen dargestellt sind.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Zielvorstellungen der Urfassung des Bebauungsplans bleiben erhalten. Es wird diesbezüglich auf die dortige Begründung verwiesen.

Die Änderung dient im Wesentlichen dazu, das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim abzusichern, indem Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht integrierten Standort künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans HT 206 zur Art der baulichen Nutzung bleiben weitestgehend unverändert erhalten. Die Änderung betrifft lediglich die Zulässigkeit von Handelsnutzungen.

Der Bebauungsplan wurde 1979 rechtsverbindlich, sodass hier derzeit noch die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 1500 m² Geschossfläche grundsätzlich zulässig sind. Dies entspricht heute in keiner Weise mehr den zwischenzeitlich erarbeiteten und vom Rat beschlossenen Zielen der Stadtentwicklung.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Hildesheim ist das Ziel formuliert, im Sinne einer positiven Entwicklung der Versorgungsstrukturen auch in den einzelnen Stadtteilen durch die Zusammenfassung von Läden und Märkten in zentralen Lagen eine bedarfsgerechte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim sind diese Lagen als zentrale Versorgungsbereiche räumlich fixiert und abgegrenzt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim sieht an der Hildesheimer Straße ganz bewusst keinen Standort für Einzelhandel vor. Sollte sich hier beispielsweise in einer leer stehenden Immobilie ein Einzelhandelsbetrieb etablieren, würde eine Kollision mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts entstehen, die mit weiteren möglichen Ansiedlungen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsqualität im westlichen Stadtgebiet zur Folge hätte.

Die Hildesheimer Straße ist in diesem Abschnitt zudem eine Sackgasse mit einem für Gewerbegebiete geringen Fahrbahnquerschnitt von 6 m und einer mangelhaften Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die es nicht ermöglicht, größere Verkehrsmengen in befriedigender Weise abzuwickeln. Für den Standort mit Schwerpunkt auf Kraftfahrzeughandel und Freizeitnutzungen ist die verkehrliche Erschließung ausreichend, für Einzelhandelsnutzungen müssten dagegen langfristig kostenträchtige Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden.

Es ist daher aus städtebaulichen Gründen geboten, den Einzelhandel an dieser Stelle des Stadtgebietes zu reglementieren. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Service-, Dienst- und Reparaturleistungen der Betriebsstätte steht. Bei Kfz-Handel ist auch die ausnahmsweise Zulassung einer reinen Verkaufsstätte mit den städtebaulichen Zielen vereinbar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von ihren Zahlenwerten unverändert erhalten.

Durch diese Bebauungsplanänderung kommt aber nun die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung, womit künftig auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Während nach der alten Fassung der Baunutzungsverordnung die Baugrundstücke zu 100 % hätten versiegelt werden können, darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen nunmehr nur noch um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4. Erschließung

Die Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt, was bisher nicht der Fall war. Daraus ergibt sich eine Verbesserung für den Naturhaushalt.

5.1 Immissionsschutz

Die Belange des Schallschutzes sind in der Urfassung des Bebauungsplans durch eine gestaffelte Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Gewerbegebiet hinreichend berücksichtigt.

5.3 Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

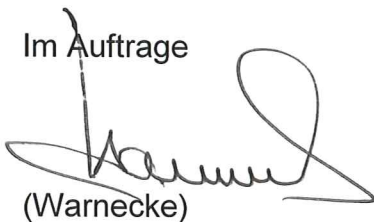
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.02.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.02..2012 -20.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.02.2012 -15.03.2012

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

Hildesheim, 03.05.2012

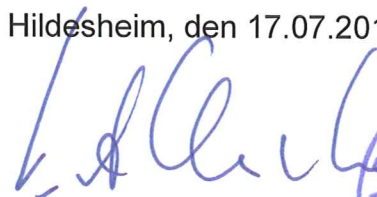
Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HT 206 „Gewerbegebiet Hildesheimer Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 17.07.2012



(Machens)
Oberbürgermeister

