



Stadt Hildesheim

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans OS 123 „Rex-Brauns-Straße/Kopernikusstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf den gesamten Bereich der in der Urfassung des Bebauungsplans OS 123 festgesetzten Mischgebiete und Gewerbegebiete. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Ochtersum westlich der historischen dörflichen Ortsmitte.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Nördlich der Adolf-Kolping-Straße besteht neben einem Lebensmittelmarkt und einem Hotel ausschließlich Wohnbebauung.

Südlich der Adolf-Kolping-Straße befinden sich ein Stanztechnikbetrieb, eine Firma für Sondermaschinenbau und Zerspanungstechnik, ein Markisen- und Rollladenbauer, eine Glaserei, ein Gebäudereinigungsbetrieb, ein Hygienedienstleister, eine Spezialdruckerei, ein Floristikservice, eine DHL-Filiale mit Postbankstelle, ein Gebäude der Evangelischen Freikirche Ecclesia, ein Restaurant, ein Großhandel für Sanitärhandwerksbedarf, ein Haustechnikgroßhandel, eine Tankstelle mit Waschstraße, ein Autohaus, ein Beleuchtungsfachgeschäft, ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (LIDL), ein Selbstbedienungswarenhaus (HIT) und einige Gebäude mit Betriebsleiterwohnungen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es ausschließlich allgemeine und reine Wohnbebauung.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011 wurde das Gebiet an der Kopernikusstraße als gemischte Baufläche und der Bereich an der Rex-Brauns-Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die festgesetzten Baugebiete entsprechen von der Art der baulichen Nutzung her diesen Darstellungen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Entlang der Rex-Brauns-Straße sind seit Ende der 1960er Jahre auf Grundlage des Bebauungsplanes OS 123 verschiedene gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe entstanden. Im nördlichen Bereich an der Kopernikusstraße gibt es aufgrund der damaligen Festsetzung eines Mischgebiets zudem Wohnnutzungen. Durch spätere Flächenausweisungen angrenzend an das Plangebiet liegen diese Misch- und Gewerbegebiete mittlerweile inmitten von Wohngebieten. Darüber hinaus ist der Bereich an der Rex-Brauns-Straße im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Inzwischen gab es einige gebietsverträgliche Nutzungsänderungen im Plangebiet.

Seit längerem ist geplant, das Selbstbedienungswarenhaus an der Rex-Brauns-Straße, insbesondere aus Gründen der Verkehrsbelastung für die umgrenzenden Wohngebiete, an den Ortsrand zu verlegen. Im Jahr 2005 ist hierfür mit dem Bebauungsplan OS 286 „Eichholz“ Planungsrecht geschaffen worden. Die Verlagerung wird nach wie vor angestrebt und könnte in absehbarer Zeit umgesetzt werden.

Zusammen mit den südlichen Nachbargrundstücken würden dann rund 1,6 ha für eine grundlegende städtebauliche Neustrukturierung zur Verfügung stehen. Da sich im Laufe der Jahre rings um den Planänderungsbereich Wohnbebauung entwickelt hat, wäre es von der Lage der Fläche her wenig sinnvoll, wieder eine rein gewerbliche Nutzung entstehen zu lassen. Vielmehr ist für die künftige Nutzung ein möglichst hoher Anteil an Wohnnutzung anzustreben.

Daher ist bereits jetzt zu gewährleisten, dass sich im Planänderungsbereich keine Entwicklungen vollziehen, die der städtebaulichen Qualität abträglich wären. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung und Umstrukturierung des zentralen Versorgungsbereiches Ochtersum sowie zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen ist es daher angebracht den Bebauungsplan zu ändern.

Um dem Eintreten eines „Trading-Down-Effektes“ frühzeitig entgegenzuwirken, ist es dabei geboten, schon jetzt städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen. Und um nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung im Plangebiet zu begrenzen, sollen in diesem

Zusammenhang auch Regelungen zu Garagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen getroffen werden.

Darüber hinaus ist es geboten, die Regelung zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen, die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 1991 getroffen wurde, an die Ziele und Inhalte des aktuellen Einzelhandelskonzept von 2015 anzupassen.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Bestehende Festsetzungen

Alle bestehenden Festsetzungen der Urfassung sowie der 1. und 4. Änderung des Bebauungsplans OS 123 bleiben unverändert erhalten, soweit sie durch die §§ 3 bis 5 nicht berührt werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans OS 123 wird mit dieser Änderung aufgehoben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Mischgebiet und die vorhandenen Gewerbegebiete bleiben, so wie sie in der Urfassung bzw. der 1. oder 4. Änderung festgesetzt sind, grundsätzlich erhalten.

Im festgesetzten Mischgebiet werden aber Einzelhandelsbetriebe künftig nicht mehr allgemein zugelassen, da diese Teilfläche des Bebauungsplans außerhalb des im Einzelhandelskonzept von 2015 definierten zentralen Versorgungsbereichs der Ortschaft Ochtersum liegt. Der Verkauf an Endverbraucher soll aber ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht, da dadurch keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen zu erwarten wären.

Von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss abweichend wird für die Flurstücke 26/192 und 26/204 der Flur 1 der Gemarkung Ochtersum, auf denen sich der Edeka-Markt befindet, eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, nach der auf diesen Flurstücken nach wie vor auch ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bis zu einer Verkaufsflächengröße zulässig ist, die für die vorhandenen Versorgungsstrukturen verträglich ist.

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen, soweit sie in ihrem Hauptsortiment nahversorgungsrelevante oder nicht zentrenrelevante Waren gemäß der Hildesheimer Liste (Stand 2015) führen, da diese Gebiete innerhalb des im Einzelhandelskonzept von 2015 definierten zentralen Versorgungsbereichs der Ortschaft Ochtersum liegen und die Versorgung mit Waren dieser Art hier aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist. Unabhängig davon gilt auch hier § 11 Abs. 3 BauNVO, nach dem Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig sind, wenn ihre Geschossfläche 1200 m² überschreitet.

Das vorhandene SB-Warenhaus (Hit) wäre demnach unzulässig, da es die Geschossflächengröße der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO um ein Mehrfaches überschreitet und auch der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten zu hoch ist. Der Hit-Markt war aber auch schon seit 1991 nach der 5. Änderung des Bebauungsplans OS 123 als Neuerrichtung nicht mehr zulässig und genießt damit nach wie vor lediglich Bestandsschutz. Das heißt er kann, wie seinerzeit genehmigt, weiterhin betrieben werden. Erweiterungen oder Abbruch und anschließender Neubau sind dagegen nicht zulässig. Zudem gibt es zur Sicherung der Belange der Raumordnung eine Regelung, nach der das neu geplante SB-Warenhaus am Südrand der Ortschaft erst eröffnet werden darf, wenn der Hit-Markt in der Rex-Brauns-Straße aufgegeben worden ist.

Im festgesetzten Mischgebiet und in den festgesetzten Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen, um im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung dem Eintreten von „Trading-Down-Effekten“ frühzeitig entgegenzuwirken und das Umfeld künftig angestrebter Wohnbebauung nicht schon im Vorfeld durch unnötige Störungen zu beeinträchtigen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert so erhalten, wie sie in der Fassung bzw. der 1. oder 4. Änderung des Bebauungsplans OS 123 geregelt sind.

3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

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 und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, um möglicher Parkraumnot im Gebiet entgegen zu wirken.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird dazu noch festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit immergrünen Laubsträuchern oder Eiben zu bepflanzen sind. Sommergrüne Sträucher sollen dabei nicht verwendet werden, da ihre abschirmende Wirkung im Winter reduziert ist, und fremdländische Koniferen sollen nicht gepflanzt werden, da sie für die heimische Tierwelt einen geringeren Nutzen haben.

3.4 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 6 NBauO)

Da im Planänderungsbereich künftig in größerem Umfang Wohnnutzung etabliert werden soll, ist es geboten Elemente auszuschließen, die in Wohngebieten allgemein als störend empfunden werden, wie das bei großflächigen oder grell leuchtenden Werbeanlagen in der Regel der Fall ist. Es werden daher zunächst schon einmal nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Und es wird dazu vorgeschrieben, dass sie so zu errichten und zu betreiben sind, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. An Gebäuden werden Werbeanlagen zudem über Traufe, Ortgang oder Attika nicht zugelassen.

Für freistehende Werbeanlagen wird aus denselben Gründen vorgeschrieben, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen einhalten müssen und eine Höhe von 6 m nicht überschreiten dürfen. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen zudem auf maximal 6 m² begrenzt.

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Bebauungsplanänderung bewirkt daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Da die Bebauungsplanänderung zudem im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauNVO durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6 Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.03.2017
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.03.2017 - 24.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	30.03.2017 - 02.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.09.2017 - 25.10.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.09.2017 - 23.10.2017

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

Hildesheim, 14.11.2017

Im Auftrage

gez. S. Brouer

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans OS 123 „Rex-Brauns-Straße/Kopernikusstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Hildesheim, den 26.02.2018

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister

(L.S.)