



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 272 „Bischofskamp Süd“

1. Allgemeines

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen weniger als 20.000 m². Da dieser Bebauungsplan außerdem Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der südlichen Nordstadt zwischen der Steuerwalder Straße, der Senkingstraße, der Rudolf-Diesel-Straße, dem Bischofskamp und der Hermannstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit an der Steuerwalder Straße (Ostseite) eine mischgebietstypische Nutzung mit überwiegender Einzelhandels- und Büronutzung in den Erdgeschossen sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Die Flächen am Bischofskamp, der Senkingstraße und der Rudolf-Diesel-Straße sind durch gemischte Nutzungen aus Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Diese Mischung hat sich im Laufe der Zeit unter Anderem durch Umnutzung von Gewerbebrachen in Wohnnutzung ergeben.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich stehen in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Mit der Festsetzung von Mischgebieten wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der Festsetzung eines Sondergebiets für den vorhandenen Einkaufsmarkt wird durch Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen. Damit wird dieser Teilbereich im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Der Planbereich ist bereits seit Jahrzehnten vollständig überbaut. Im Laufe der Jahre hat sich eine Gemengelage entwickelt, in der es insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten häufiger zu Nutzungsänderungen gekommen ist. Dabei sind nicht nur wohnverträgliche Nutzungen entstanden. Um bodenrechtlichen Spannungen vorzubeugen und die Entwicklung hin zu einem Vergnügungsviertel abzuwenden, ist es insbesondere notwendig, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln.

Den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim aus dem Jahr 2008 folgend soll im Planbereich die Potenzialfläche für den Einzelhandel mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert werden. Dabei soll auch für den vorhandenen Einzelhandel, der sich bereits vor Jahren als Nahversorgung hier angesiedelt hat, eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich soll als Sondergebiet 1 „Großflächiger Einzelhandel“ vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel dienen. Es sind nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 10 % zentrenrelevanten Randsortimenten möglich. Im angrenzenden Sondergebiet 2 sind nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Zusätzlich können hier im Obergeschoss auch Wohnungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden, wie bereits im Bestand vorhanden.

Dies entspricht der im Einzelhandelskonzept getroffenen Festlegung des Bereichs als zentralem Versorgungsbereich für die Nordstadt. Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird der derzeitigen Größe und einer möglichen Erweiterung des vorhandenen Discounters gerecht. Die Erweiterung ist von bisher 909 m² bis auf maximal 1000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten im übrigen Planbereich wird der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur Rechnung getragen. In den Mischgebieten MI 1 wird ebenfalls Einzelhandel unterhalb einer Größe von 400 m² (nahversorgungsrelevant) und 200 m² (zentrenrelevant) zugelassen. Diese Festsetzungen sollen den zentralen Versorgungsbereich entlang der Steuerwalder Straße und am Bischofskamp in seiner Funktionsplanungsrechtlich fixieren und für die Zukunft stärken.

In den Mischgebieten werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, da die ersten beiden Nutzungen durch ihren Flächenverbrauch nicht im Gebiet untergebracht werden können. Vergnügungsstätten wiederum können die Struktur eines Gebietes nachhaltig negativ verändern. 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 kleinere Einzelhandels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Mit der Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich wäre eine Image- und Attraktivitätseinbuße, die mittelfristig zu einem Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums führen kann, verbunden. Die vorhandenen Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung von GRZ und GFZ in den Mischgebieten und dem Sondergebiet erfolgt nach den örtlichen Gegebenheiten. Die vorhandene Blockrandbebauung an der Steuerwalder Straße wird in ihrer vorhandenen Form planungsrechtlich fixiert, für derzeit

bestehende Lücken oder Minderbebauung wird eine entsprechende maximale Zahl von 4 bzw. im nördlichen Teilbereich von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung soll beibehalten und gesichert werden. Daher wird entlang der Steuerwalder Straße und im südwestlichen Bereich des Bischofskamps die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Auf den sonstigen Bauflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch vordere Baulinien und hintere Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien sichern einheitliche Baufluchten im öffentlichen Bereich, während die Baugrenzen im Blockinnenbereich einen Rahmen geben, der den Wünschen der Bauherren entsprechend ausgefüllt werden kann, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen werden entlang der Steuerwalder Straße nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Das Mischgebiet liegt am südwestlichen Rand des Sanierungsgebiets „Südliche Nordstadt“. Dieser Teil der Nordstadt ist in den letzten 20 Jahren durch Stadterneuerungsmaßnahmen erheblich aufgewertet worden. Dabei sind städtebauliche Missstände beseitigt, Fassaden saniert und das Straßenbild verbessert worden. Eine Beeinträchtigung der durch die Sanierung erreichten Verbesserungen des Umfeldes durch Werbeanlagen im Mischgebiet ist zu befürchten. Daher werden Werbeanlagen für Fremdwerbung zum Schutz der genannten städtebaulichen Ziele im Mischgebiet entlang der Steuerwalder Straße ausgeschlossen. Werbeanlagen der ansässigen Betriebe sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Werbeanlagen dürfen daher nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet werden.

3.4 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Steuerwalder Straße, die Senkingstraße, die Rudolf-Diesel-Straße und den Bischofskamp voll erschlossen. Der bestehenden Widmung und dem vorhandenen Ausbau entsprechend werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind bereits im Straßenverlauf Parkplätze vorhanden. Auf den Grundstücken sind weitere Stellplätze vorhanden, soweit dies sinnvoll möglich ist. Notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden können, sollen nach der städtischen Satzung über eine Gebühr abgelöst werden können.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI).

Das Gebiet ist an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um eine Bebauungsplanung nach § 13 a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind in diesem Abschnitt im Folgenden berücksichtigt und dargestellt.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Schon vor der Bebauungsplanaufstellung waren Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB möglich. Darüber hinaus gehende Eingriffe werden durch diese Bebauungsplanung nicht ermöglicht, so dass keine Verschlechterung eintritt.

Der Bebauungsplan bewirkt im Gegenteil sogar Verbesserungen für den Naturhaushalt, da mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 der Umfang der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken begrenzt wird. Durch die Festsetzung von Bäumen zur Erhaltung, die damit schon jetzt unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“ fallen, auch wenn ihr Stammumfang noch keine 150 cm beträgt, wird ein weiterer Schutz vorhandener Grünstrukturen im Planbereich bewirkt.

4.3 Immissionssituation

Diese Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die Festsetzung der Art der Nutzung dem entspricht, was bisher nach § 34 BauGB bereits zulässig war.

4.4 Boden und Altlasten

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren bzw. heutigen gewerblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastverdächtige Fläche geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde allerdings 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.

5. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 14 NDschG wird verwiesen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Baumaßnahmen, die mit dieser Bebauungsplanung ermöglicht werden, entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

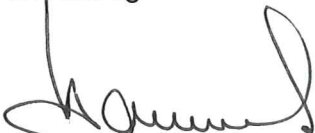
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	27.09.2010
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.10.2011 - 29.10.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.11.2011 -20.12.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.07.2012 -23.08.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16.07.2012 -20.08.2012

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

Hildesheim, den 28.08.2012

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.10.2012 diese Begründung zum Bebauungsplan HN 272 „Bischofskamp Süd“ beschlossen.

Hildesheim, den 10.10.2012



(Machens)
Oberbürgermeister



8 18
01